

ضريبة العقارات المبنية وطرق تحصيلها في ضوء قانون الضريبة الموحدة

* ويتضمن العقارات الخاضعة للضريبة والمعفاء منها ، وإجراءات حصصها ،
وأحوال رفعها ، وإجراءات تقديرها ، والطرق القانونية لتحصيلها .
* نصصر قانون الضريبة على العقارات المبنية ومذكرته الإيضاحية ،
والقوانين المكمل لها ، والقرارات الوزارية المتعلقة بها . وتعليمات مصلحة
الضرائب العقارية بشأنها .
* المبادئ التي قررها مجلس الدولة ومحكمة النقض بشأن الضريبة المذكورة

عبد الحكيم المنشاوي
المشار بمكة الاستئناف

الناشر / دار الفكر
جلال حزي وشركاه



ضريبة العقارات المبنية وطرق تحصيلها فى ضوء قانون الضريبة الموحدة

- * ويتضمن العقارات الخاضعة للضريبة والمعفاة منها ، وإجراءات حصرها ، وأحوال رفعها ، وإجراءات تقديرها ، والطرق القانونية لتحصيلها ، والتظلم منها أمام مجالس المراجعة والقضاء الإدارى ومدى إلزام صاحب المبنى ومالك الأرض المقام عليها ، ومستأجر المبنى بالضريبة .
- * نصوص قانون الضريبة على العقارات المبنية ومذكرته الإيضاحية ، والقوانين المكملة لها ، والقرارات الوزارية المتعلقة بها .
- * تعليمات مصلحة الضرائب العقارية المتعلقة بالضريبة على العقارات المبنية والضرائب والرسوم الإضافية والملحقة .
- * المبادئ التى قررها مجلس الدولة ومحكمة النقض بشأن الضريبة المذكورة .

عبد الحميد المنشاوى

المستشار بمحكمة الاستئناف

الطبعة الأولى

الناشر // مكتبة الفيلادلفيا للاكاديمية

جلال حزى وشركاه

بسم الله الرحمن الرحيم

« أفلم ينظروا إلى السماء فوقهم كيف بنيناها وزيناها
وما لها من فروج . والأرض مددناها والقينا فيها رواسي
وانبتنا فيها من كل زوج بهيج . تبصرة وذكرى لكل عبد منيب
ونزلنا من السماء ماء مباركا فأنبتنا به جنات وحب الحصيد ،
والنخل باسقات لها طلع نضير . رزقا للعباد ، وأحيينا به بلدة
ميتا كذلك الخروج »

صدق الله العظيم

الآيات من ٥ إلى ١١ من سورة ق .

إهداء

الى صاحب منشأة المعارف

الأستاذ / جمال حزي

تقديرًا لنبيله ، وعرفانا بفضله ، وإجلالاً لشخصه .

المؤلف

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله ، أمر عباده بطاعة أولى الامر منهم حتى تستقر حياتهم ، وتستمر دنياهم ، وتستقيم أحوالهم ، أحمدته - سبحانه وتعالى - وأشكره . وأتوب إليه وأستغفره ، من يهدي الله فهو المهتد ، إنه حكيم خبير .

وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له القائل فى محكم كتابه « وتعاونوا على البر والتقوى »

وأشهد أن محمداً عبده ورسوله القائل فيما ورد عنه « والله فى عون العبد ، ما كان العبد فى عون أخيه » صلى الله وسلم وبارك عليه وعلى آله وصحبه ومن تبعه بإحسان الى يوم الدين .

أما بعد ، فإن هذا المؤلف إنما هو شرح تفصيلي لنصوص قانون الضريبة على العقارات المبنية ذلك أن قانون الضريبة على العقارات المبنية من القوانين التى فى حاجة ماسة لتناولها بالشرح والبيان فلم يأخذ مكانه كغيره من القوانين الضريبية الأخرى فى البحث والتأليف ، ورغم أن الضريبة على العقارات المبنية أقدم الضرائب التى فرضها المشرع على العقارات المبنية ، والتى ينظمها حالياً القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والقوانين المعدلة له . وهذه الضريبة هى الضريبة الأصلية المفروضة على العقارات المذكورة ، وتتخذ أساساً لتحديد الضرائب الأخرى المفروضة على العقارات المبنية والتى تعرف بالضرائب الإضافية وهى ضريبة الخفر ، وضريبة الدفاع ، وضريبة الامن القومى ، والرسم الإيجارى ، والرسم البلدى ، ورسم النظافة ، وهذه الضرائب تتبع الضريبة الأصلية فى كافة الأحكام الخاصة بها من ناحية العقارات الخاضعة لها والمعفاة منها ، وإجراءات ربطها وتحصيلها وأدائها . وقد إشتعل على ثلاثة أقسام على النحو التالى .

القسم الأول : شرح قانون الضريبة على العقارات المبنية ويتضمن بيان واف لأحكام تحصيل الضريبة بطرق الحجز الإدارى المختلفة ويحتوى على الأبواب التالية :

الباب الأول : العقارات التى تتناولها الضريبة .

الباب الثانى : حصر العقارات .

الباب الثالث : الاقرارات

الباب الرابع : وعاء الضريبة وسعرها

الباب الخامس : تقدير القيمة الايجارية .

الباب السادس : الاعفاءات

الباب السابع : رفع الضريبة

الباب الثامن : التحصيل وأحكام طرق الحجز الادارى المختلفة .

القسم الثانى : ويتضمن نصوص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ومذكرته الايضاحية ، والقوانين المكمله له .

القسم الثالث : ويتضمن تعليمات مصلحة الضرائب العقارية المتعلقة بالضريبة على العقارات المبنية والضرائب والرسوم الرضائية والملحقة والمبادئ التى قررها مجلس الدولة ومحكمة النقض بشأنها .

والله - نسأل أن يكون هذا المؤلف المتواضع ذخراً لنا ، إنه خير مسئول وأكرم مأمول .

المؤلف

عبد الحميد المنشاوى

المستشار بمحكمة الاستئناف

الأسكندرية - فى يوليو ١٩٩٤

القسم الأول

شرح نصوص القانون رقم

٥٦ لسنة ١٩٥٤

بشأن الضريبة على العقارات المبنية

الباب الاول

العقارات التي تناولها الضريبة

مادة (١)

« تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذي تستخدم فيه ، دائمة أو غير دائمة ، مقامة على الارض أو تحتها أو على الماء ، مشغولة بعوض أو بغير عوض »

وفى تطبيق أحكام هذا القانون يعتبر فى حكم العقارات المبنية ، الاراضى الفضاء المستغلة أو المستعملة سواء أكانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها ، مسورة أو غير مسورة ما لم تكن هذه الاراضى مجاورة لمساكن العزب ومستعملة أجراناً خاصة بأهالى القرية .

كما تعتبر فى حكم العقارات المبنية ، التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر .

وتفرض الضريبة على العقارات المخصصة لإدارة وإستغلال المرافق العامة التى تدار بطريق الالتزام سواء كانت مقامة على أرض مملوكة للدولة أو للملتزمين ، وسواء نص فى العقود على أيلولتها للدولة فى نهاية مدة الالتزام أو لم ينص .

شرح المادة

مؤدى نص الفقرتين الاولى والثالثة من هذه المادة أن المناط فى إعتبار المال خاضعاً للضريبة على العقارات المبنية هو مجرد دخوله فى عداد الاموال المبنية فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، ولو لم يكن بذاته عقاراً فى حكم القانون المدنى ، وهو ما تكشف عنه المذكرة الايضاحية لهذا القانون بقولها أن المشرع « قد أورد نصاً عاماً يشمل العقارات المبنية أيا

كان الغرض الذى تستخدم فيه ، وأيا كانت مادة بنائها ليندرج تحت النص البيوت والدهبيات والمصانع والمعامل والوابورات والحوانيت والمحالج والمطاحن والمناجم وما الى ذلك » وأنه « إعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام على سطح أو واجهات العمارات إذا كانت مؤجرة أو كان تركيبها مقابل نفع أو أجر »^(١) . ويدخل فى مواد البناء الحجز والطوب والخشب والزجاج وغيرها.^(٢)

فالعقارات المبنية لا تشمل المباني بمعناها الاصلى ، مثل دور السكنى والمخازن والمعامل ، بل تشمل أيضاً الانشاءات الفنية بأنواعها مثل الخزانات والقناطر والافران والجسور والسدود والانفاق^(٣)

- ولا يشترط فى العقارات المبنية أن تكون دائمة ، وإن كان يجب أن يبقى العقار لمدة سنة على الأقل حتى يمكن إخضاعه للضريبة على العقارات المبنية ذلك أنها ضريبة سنوية فلا يدخل ضمن العقارات التى تخضع للضريبة تلك التى لا يمضى على إقامتها سنة مثل الدهبيات ووابورات البحر التى تقوم برحلات ثلثية فى بعض أوقات السنة . وتبقى عند مراسيها فى الوقت الآخر ، والمنشآت المؤقتة مثل الاكشاك والسرك وحوامل الاعلانات التى لا يمضى على إقامتها سنة^(٤) .

- كذلك لا تسرى الضريبة على المنافع وعشش الطيور والكابينات والحمامات وغرف الغسيل والافران . فالمنافع المستقلة التى اعدت لخدمة السكن وكانت موجودة وقت تقدير الضريبة فهذه شملها الربط إذ روى فى تأجير اجزاء (الشقق) المسكن تبعية هذه المنافع لها ، اما المنافع التى تستجد بعد ذلك فيجب ربطها .

(١) تقض ١٧/٢/١٩٧١ من ٢٢ ص ٢٠٢

(٢) البسيط فى الضرائب على العقارات المبنية للاستاذ / محمد محمد السيد طيبة الاولى ص ١٥

(٣) الضرائب والرسم المحلية لكامل الجرف طيبة ١٩٦٢ ص ٤٥٤

(٤) مادة (٢) من التعليمات المحقة باللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٥٤ .

كما لا تسرى على اكشاك الاستحمام الصيفية ، ومخيمات الجواله والجراچات الصيفية والاكوخ الخشبية المقامة أثناء الموالد والاعیاد .

- كما لا يشترط فى العقارات المبنية ان تكون مشغولة بعوض ، او بغیر عوض .

- ويعتبر فى حكم العقارات المبنية الاراضى الفضاء المستقلة او المستعملة سواء أكانت ملحقة بالمبانى ام مستقلة عنها ، وأيا كان نوع الاستغلال او الاستعمال ، صناعيا كان أم تجاريا . وسواء أكانت مسورة او غير مسورة كالارض التى تستعمل لتخزين بضائع عليها ، وشوادر الاخشاب والشون وغيرها .

ولعل الحكمة فى اخضاع هذه الاراضى للضريبة ، انها لم تخضع لضريبة الاطيان بحكم دخولها فى نطاق المدن المربوط على مبانها الضريبية على العقارات المبنية او لانها مما تعتبر حرما او منافع للسكنى وبالتالي لم تخضع هى الاخرى للضريبة على الاطيان^(١) .

- كما يعتبر فى حكم العقارات المبنية ، التركيبات التى تقام على اسطح او واجهات العقارات اذا كانت مؤجرة او كان التركيب مقابل نفع او اجر ، فيشترط لخضوع التركيبات للضريبة ان تقام على اسطح او واجهات العقارات ، وان تكون مؤجرة او بمقابل ، أى سواء أكانت مقابل أجرة ، او مقابل خدمات معينة ، ومن ثم يخرج منها التركيبات الموضوعة على واجهات المحال بغرض الاعلان عن نفس المحال او عن بضائعها إذ انها تكون فى هذه الحالة بغیر مقابل أو اجر^(٢)

(١) الاستاذ / محمد محمد السيد - المرجع السابق - ص ٢٠ .

(٢) مادة (٣) من التعليمات الملحقه باللائحة التنفيذية للقانون السالف الاشارة اليها ، وهذا الحكم الاعتبارى قاصر على نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضرائب على العقارات المبنى ولا يسرى فى مجال العمل بالقوانين الأخرى ومنها قانون إيجار الاماكن إذ أنه لو كانت هذه الاعيان مما يخضع لاحكام قانون إيجار الاماكن لما كانت هناك ثمة حاجة تدعو المشرع لان ينس على إعتبارها فى حكم الاماكن التى يطبق عليها التشريع الاستثنائى وصولاً لإخضاعها للضريب على العقارات المبنية . (الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/١/١٢ ، نقض ١٩٨٠/٢/٢٣ ، ١٣١٨٠ ص ١٦٧ ، ١٩٧١/٢/١٧ ، نقض ٢٢٢ ص ٢٠٢) .

- كما لا تعتبر تركيبات ولا تخضع بالتالى للضريبة ، الحوايط المطلاه بالدهان فى بعض العقارات مقابل نفع او اجر يتقاضاه المالك كما هو الحال فى اعلانات شركة الكوكاكولا مثلا لانها ليست بتركيبات (١) .

والضريبة على التركيبات لا تفرض على مالك العقار ، وانما تفرض على مالك التركيبه سواء اكان هو مالك العقار الذى اقيمت عليه التركيبه او مستأجرا منه (٢) .

مادة (٢)

" تسرى احكام هذه الضريبة على المدن والبلاد التى صدرت بها اوامر عالية او مراسيم بربط الضريبة عليها بالتطبيق للامر العالى الصادر فى ٢٢ مارس سنة ١٨٨٤ او المبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون .

ولوزير المالية والاقتصاد بقرار منه ان يضيف الى الجدول المرافق او يحذف منه مدنا جديدة وذلك بعد اخذ رأى المجالس البلدية والقروية فى البلاد التى بها مجالس وبعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية بالنسبة للبلاد التى ليست بها مجالس وله كذلك ان يجرى تعديلا فى حدود المدن الواردة بالجدول بعد موافقة الجهات المشار اليها " .

شرح المادة

لم يخضع المشرع للضريبة على العقارات المبنية جميع البلدان والقري الواقعة فى نطاق النولة ، وانما قصر سريانها على المدن والبلاد التى صدرت بها اوامر عالية او مراسيم بربط الضريبة عليها بالتطبيق للامر العالى الصادر فى ١٢/٣/١٨٨٤ والمبينة فى الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

(١) فتوى الاموال المقررة ٢٢ - ٢/٣٢ فى يونيو ١٩٥٤ مشار اليها بالوسيط فى الضرائب على العقارات المبنية - المرجع السالف ذكره - ص ٢٤ .

- وقد اجاز القانون لوزير المالية والاقتصاد ان يضيف الى الجدول المرافق للقانون مدنا جديدة او يحذف منه مدنا مدرجة به وذلك بقرار يصدر بعد أخذ رأى المجالس البلدية والقروية فى البلاد التى بها مجالس (مجالس محلية) وبعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية (وزير الاسكان والتعمير) بالنسبة للبلاد التى ليس بها مجالس . وذلك لما قد تدعو اليه الظروف من بسط نطاق الضريبة المكانية ، لما قد يطرأ على بلد ما من العمران والتقدم ، كانشاء مصانع بها مثلا ، ولما قد تحتاج اليه الدولة من زيادة فى الحصيلة^(١) .

- وقد صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٢٩٤ لسنة ١٩٦٢ بتاريخ ١٤/١١/١٩٦٢ بتقويض المحافظين فى اختصاصات وزير الاسكان المبينة فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ السالف ذكره . و طبقا لهذا التفويض فإن اضافة او حذف مدن بالجدول المرافق للقانون المذكور يكون بقرار من وزير المالية بعد موافقة المحافظ المختص وذلك بالنسبة للبلاد التى ليست بها مجالس محلية .

كما خول القانون وزير المالية فى ان يجرى تعديلا فى حدود المدن الواردة بالجدول المرافق للقانون وذلك بعد اخذ موافقة المجالس المحلية فى البلاد التى بها مجالس ، او بعد موافقة وزير الاسكان فى البلاد التى ليس بها مجالس .

(١) محمد محمد السيد - المرجع السابق - ص ٢٧ .

الباب الثانى

حصر العقارات

مادة (٢)

– تحصر العقارات المنصوص عليها فى المادة الاولى حصرا
عاما كل عشر سنوات ومع ذلك فيحصر فى كل سنة ما يأتى :

(أ) العقارات المستجدة .

(ب) الاجزاء التى اضيفت الى عقارات سبق حصرها .

(جـ) العقارات التى حدثت فى اجزائها او فى بعضها تعديلات
غيرت معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على
قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا .

(د) العقارات والاراضى الفضاء المستقلة عنها التى زال عنها
سبب الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ " .

شرح المادة

طبقا لهذه المادة تحصر – وهو ما يسمى فى العمل بالجرد – العقارات المبنية
فى المادة الاولى من قانون ضريبة العقارات المبنية – ولو لم تكن بذاتها عقارا
فى حكم القانون المدنى – حصرا عاما كل عشر سنوات ، فكل ما يدخل فى
عداد الاموال المبنية فى المادة المذكورة ، ويخضع بالتالى للضريبة على العقارات
المبنية يشمله الحصر العام ، ويخرج عن نطاق الحصر العام ^(١) ،
العقارات التى لا تخضع للضريبة المذكورة كالتركيبات الموضوعة على واجهات
المحال بغرض الاعلان عن نفس المحال او عن بضائعها ، والدهيبات ووابورات
البحر التى تقوم برحلات بحرية او نيلية فى بعض اوقات السنة وتبقى عند
مراسيها فى الوقت الآخر ، والمنشآت المؤقتة مثل الاكشاك والسرك وحوامل
الاعلانات التى لا يمضى على اقامتها سنة ، وعشش الطيور المقامة بالخشب

(١) التعليمات الملحقه باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٤ .

والسلك فوق الاسطح او بالاراضى الفضاء الملحقة بالعقارات وكذلك اكشاك الحراس الخصوصيين المتنقلة واكشاك الاستحمام الصيفية ، والاكواخ الخشبية والمخيمات المقامة اثناء المواد والاعیاد وغيرها .

- وبالإضافة الى الحصر العام للعقارات السالف ذكرها ، يوجد الحصر السنوى ويشمل العقارات المستجدة ، والاجزاء التى اضيفت الى عقارات سبق حصرها ، العقارات التى حدثت فى اجزائها او فى بعضها تعديلات غيرت معالمها ، او من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تغييراً محسوساً ، والعقارات والاراضى الفضاء المستقلة عنها التى زال عنها سبب الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ من قانون الضريبة على العقارات المبنية .

- ومؤدى نص الفقرة ج من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ان المشرع وهو يصدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بانها تلك التى يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات او من كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الايجارية تغييراً محسوساً ، وهى مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حداثها ، ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبقة عليه ، إلا انه ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى المكان المؤجر اعتباراً بان استكناه طبيعة التعديلات بالعقار سيقترتب عليه تعديل الاجرة وتعديل الضريبة فى وقت واحد معاً ^(١) .

(١)نقض ١٢/٣١/١٩٧٥س ٢٦س ١٧٧٥ ،نقض ٣/٢٧/١٩٨٥س ٣٦ج ١س ٥٢٢ .

مادة (٤)

" يقوم بحصر العقارات فى كل مديرية او محافظة الموظفون الذين يندوبون لذلك " .

شرح المادة

يقوم بعملية الحصر بنوعيه فى كل محافظة موظفو الحكومة الذين يندوبون للقيام بها . وقد خلت احكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ولائحته التنفيذية من بيان اجراءات حصر العقارات بنوعيه . والواقع ان عملية الحصر تمر بالمراحل الآتية (١) :

أ - اعداد دفاتر مسودة الجرد ، ويطلق عليها دفاتر الجرد التمهيدي ، وتعد هذه الدفاتر فى حالة الحصر السنوى من واقع دفاتر الجرد السنوى وذلك بادراج العقارات المستجدة واجزائها التى كانت تحت الاتمام حتى نهاية شهر ديسمبر من السنة المنتهية ، كما يدرج بها ايضا العقارات المستجدة واجزائها التى اخطر عنها المالك واصحاب المنفعة ، وكذا التى تحرر عنها قرارات رفع للازالة او للتخرب الكلى . اما دفاتر الجرد التمهيدي الخاصة بالحصر العام فتستمد بياناتها من سجلات الربط وما اضيف اليها او استبعد منها ، فمثلا دفاتر الحصر لعام ٨٩ - ١٩٩٠ تعد بياناتها من سجلات ربط ٧٩ - ١٩٨٠ وما اضيف اليها وما استبعد منها فى السنوات من ١٩٨٠ حتى ١٩٨٩ وهكذا ، وتسلم هذه الدفاتر وكذلك الاقرارات المقدمة من الملاك الى موظفى الحصر لتتوزع فيها البيانات الخاصة بالحصر .

ب - معاينة العقارات ووصف مشتملاتها ، فيقوم موظفو الحصر بمعاينة كل عقار ووصف مشتملاته وصفا دقيقا من الطبيعة ، ومع الاستعانة بالبيانات الموضحة بالاقرارات المقدمة من الملاك ، واثبات وصف العقارات بدفاتر الجرد التمهيدي يستلزم تدوين البيانات الآتية بشأن كل عقار .

- عدد ابوار العقار واجزاء كل دور مع الدقة فى وصف كل جزء بما فى ذلك

(١) محمد محمد السيد - المرجع السابق - ص ٤٤ .

غرف الاسطح .

- ما يكون ملحقا بالعقار من دكاكين او جراجات او حدائق او غرف للبوابين او القسيل او الخدم او مصاعد او طلمبات مياه او خزانات او غيرها .

- اسماء السكان لكل وحدة سكنية او غير سكنية .

- نوع استعمال وحدات العقار .

ج - ترقيم العقارات ، يقوم موظفو الحصر بترقيم العقارات ، فهو جزء من عملهم . ويتم الترقيم فى حالة الحصر العام بارقام مسلسلة تبدأ من رقم (١) فى كل شياخة من الشياخات ، ويبدأ الترقيم من الجهة اليمنى من الشارع مربعا مربعا ، حتى إذا ما انتهت منه تبدأ من الجهة الأخرى وهكذا حتى تتم الشياخة ، وتجرى عملية الترقيم بوضع الرقم الجديد للحصر فوق الرقم القديم له ، ويفصل بينهما بخط ، وإذا كان العقار مستجدا او لم يسبق ترقيمه فيوضع الرقم المسلسل فوق حرف (م) أى مستجد ، ويفصل بينهما بخط .

- أما فى حالة الحصر السنوى فيتم ترقيم العقارات بارقام مسلسلة تبدأ فى كل شياخة من آخر رقم انتهى اليه الحصر السنوى السابق عليه .

د - اثبات البيانات التى تعين على عملية الحصر ، كاسم المالك او المنتفع ، واسم الشارع ورقم التنظيم ، والشياخة والقسم وغيرها ^(١) .

مادة (٥)

" يجرى الحصر العام خلال السنتين الاخيرتين لكل فترة " .

شرح المادة

تقضى هذه المادة بان يجرى الحصر العام الذى يتم كل عشر سنوات خلال السنتين الاخيرتين لكل فترة يتم فيها ذلك الحصر ، وقد قصد المشرع من تحديد هذه المهلة لاجراء الحصر العام ان يكون امام لجان الحصر وقت كاف للقيام بحصر العقارات وذلك لما تتطلبه هذه العملية وقت وجهد كبيرين .

(١) هذه الاجرامات هو ما يجرى عليها العمل فى محافظة الاسكندرية .

الباب الثالث

الاقارات

مادة (٦)

" على كل مالك أو منتفع بعقار مما تنطبق عليه احكام المادة (١) ان يقدم الى القسم المالى بالمحافظة او المديرية الواقع فى دائرتها العقار اقرارا كتابيا فى المواعيد الآتية :

(أ) فى حالة الحصر العام يقدم الاقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر العام عن كل من العقارات التى يملكها او ينتفع بها .

(ب) فى حالة الحصر السنوى المنصوص عليها فى المادة (٣) يقدم الاقرار قبل نهاية شهر اكتوبر من كل سنة عن كل ما حدث خلال السنة لغاية شهر اكتوبر ، اما ما يستجد فى شهرى نوفمبر وديسمبر من كل سنة ، فيجب تقديم اقرار عنه قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة ذاتها .

ويقع عبء تقديم الاقرار عن العقارات لناقص الاهلية او الغائب او لشخص اعتبارى على من يمثله قانونا وعلى ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة " .

شرح المادة

يقدم الاقرار - وفقا لنص هذه المادة - الى القسم المالى بالمحافظة - الواقع فى دائرتها العقار الخاضع للضريبة ، ويصدر قانون الادارة المحلية اصبح القسم المالى المذكور لا وجود له ، ولذلك يجرى العمل حاليا على تقديم الاقرارات الى الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة . وهذا الاقرار يكون كتابيا وذلك حتى يسهل اثبات حصوله ، فالاصل انه لا يجوز عند المنازعة فى حصوله اثباته بغير هذه الوسيلة التى حددها المشرع وهى الكتابة ، فاثبات حصول الاقرار يجب ان يكون كتابة او ما يقوم مقامها من يمين او اقرار ، غير ان الكتابة فى

الاقرار ليست ركنًا شكليًا بل هي مطلوبة لاثبات الاقرار لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبيئة او بالقرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة استثناء . فيجوز اثبات حصول الاقرار بالبيئة باعتباره واقعة مادية تثبت بجميع وسائل الاثبات * ويقدم الاقرار في حالة الحصر العام في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر المذكور وذلك عن كل العقارات التي يملكها الشخص او ينتفع بها ، اما في حالة الحصر السنوي ، فيقدم الاقرار قبل نهاية شهر اكتوبر من كل سنة عن كل ما حدث خلال هذه السنة حتى نهاية شهر اكتوبر ، أما ما يستجد في شهرى نوفمبر وديسمبر من كل سنة ، فيقدم عنه اقرارا قبل نهاية ديسمبر من السنة ذاتها .

• يقدم الاقرار على النموذج رقم (١) التالي بيانه ، وقد صدر بتحديد شكل هذا النموذج قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٤ مادة (١) .

وقد قضى بانه لا يعتبر اقرارا بالمعنى المقصود في القانون مجرد الخطاب العادي الذي يوجه المالك للجهة المختصة بخصوص اعمال مجارى ، فيشير المالك فيه ضمنا الى ان الملك موضوع النزاع تحت الالتزام وانه اوشك ان يتم وقد اجره فعلا اعتبارا من تاريخ لاحق معين تعهد فيه ان يسلم الشق المجرة لمستأجرها ، لا يعتبر اقرارا بالمعنى المقصود لانه اقرارا غير صحيح ولا يمكن التسك به للالتزام من الالتزام بضغف الضريبة .

(محكمة الاستئناف المختلطة في حكمها الصادر في ١٩٤٤/١٢/٤ ، جازيت المحاكم المختلطة ١٩٤٥ ص ٩٨ ، مشار اليه بالوسيط في الضرائب على العقارات المبنية للاستاذ / محمد محمد السيد - المرجع السابق - ص ٥٢) - وأفتت مصلحة الاموال المقررة بان البلاغ المقدم من الممول بالبريد في الميعاد القانوني والمدون على ورقة عادية يعتبر اقرارا لا يستوجب فرض الغرامة المقررة في المادة ٢/٧ على ان ترسل الاستمارة ١٧٦ (النموذج) للممول بكتاب موسى عليه لو تسلم له ويحدد له ميعاد لاستيفائها واعانتها ، فان لم يرسلها استوجبت الغرامة المذكورة ، إلا إذا كان ارسالها خلال الميعاد المنصوص عليه بالمادة ٦ من القانون .

(فتوى الاموال المقررة رقم ١ - ٧٧/١٠ في ١٩٥٤/١٢/٢٧ ، رقم ٢٢ - ٢/٢٢ في ١٩٢٥/١/٢٢ مشار اليها ايضا بالمرجع السابق ص ٥٢) .

- والمقصود بالبلاغ المقدم بالبريد على ورقة عادية هو البلاغ الخالي من البيانات الواردة بالمادة ١/٧ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، أما اذا كان البلاغ المقدم بالبريد على ورقة عادية وشتملا على جميع البيانات المطلوبة والواجب ايضاها بالنموذج رقم (١) السالف الإشارة اليه ، فانه يقدم مقام الاقرار ، ويغنى عنه .

الانموذج رقم (١)

الاقرار الواجب تقديمه من المالك أو المنتفع المنصوص عليه بالمادتين ٦، ٧ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

رقم القرار اسم المدينة اسم المالك أو المنتفع
عدد الدورات القسم أو المركز الجنسية
اسم الشارع صحيفة رقم العنوان
الشيخة صفته بالنسبة لصاحب التكليف

ملاحظات	الصفات المنزل		الإقرار الفعلي لكل مسكن	إسم المستأجر لكل مسكن	محتويات كل مسكن	رقم المسكن	رقم الدور
	صفة الإستئثار	نوع الملقق					
	الإقرار الفعلي	مليم جنيه					

ملحوظة : يجب على المالك أن يقدم هذا الاقرار :

- ١ - في حالة الحصر والتقدير العام يقدم الإقرار في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر العام عن كل العقارات التي يملكها ويتوقع بها .
- ٢ - في حالة الحصر والتقدير السنوي للمستحقات يقدم الإقرار قبل نهاية شهر أكتوبر من كل سنة عن كل ما يحدث خلال الشهر لتاريخ الشهر المذكور وقبل نهاية شهر ديسمبر عن كل ما يستجد في شهر نوفمبر وديسمبر من كل سنة .
- ٣ - يجب أن يشمل الإقرار جميع العقارات التي يملكها أو يتوقع بها في دائرة المدينة للمقيم لها الإقرار على أن يكون لكل عقار إقرار خاص .
- ٤ - يجب أن يشمل الإقرار الفعلي لكل مسكن جميع المبالغ التي يدفعها المستأجر نظير البواب أو الخفر أو المياه أو الحسد أو فرد السلم وخلافه .

توقيع مقدم الإقرار

ويقع عبء تقديم الاقرار عن العقارات المملوكة لناقص الاهلية او الغائب او شخص اعتبارى على من يمثله قانونا ، وعلى ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة . فاذا كان المالك او المنتفع بالعقار الخاضع للضريبة ناقص الاهلية او غائبا او شخصا اعتباريا وقع عبء تقديم الاقرار على من يمثله قانونا ، كما يقع على ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة .

مادة (٧)

" يجب ان يكون الاقرار مشتملا على اسم المدينة او البلدة والقسم او المركز والشارع ورقم العقار وعدد الادوار وعدد المساكن فى كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستأجر والايجار الفعلى له ونوع استغلاله ، كما يجب ان يتضمن الاقرار عنوان مقدمه .

ولا يعفى من تقديم الاقرار اصحاب العقارات او اصحاب حق الانتفاع عليها اذا سبق لموظفى الحصر والتقدير ان قاموا باثبات تلك العقارات بدفاترهم ، او كانت معفاء من الضريبة طبقا للمادة (٢١) .

فإذا تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة ألزم الممول بأداء غرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها . اما إذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد فيلزم بغرامة تعادل ربع الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها .

شرح المادة

طبقا لهذه المادة فإنه يتعين ان يكون الاقرار مشتملا على اسم المدينة او البلدة والقسم او المركز والشارع ورقم العقار وعدد الادوار وعدد المساكن فى كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستأجر والايجار الفعلى ونوع استغلاله ، كما يجب ان يتضمن الاقرار عنوان مقدمه .

وإذا قدم الاقرار فى الميعاد وكانت المساكن كلها او بعضها خالية من السكن

ثم شغلت بالسكن بعد تقديم الاقرار سواء أكان الاشغال قبل انتهاء الميعاد او بعده فلا يلزم مقدم الاقرار بالابلاغ عن الاشغال عقب حدوثه ، إذ يكفي في هذه الحالة بالتحقيق الذى تجريه لجنة الحصر عند معاينتها المسكن ومعرفة الايجار الفعلى له وتاريخ اشغاله ^(١) .

وإذا قدم معمول بلاغا (اقرارا) عن ملك جارى بناؤه فى ظل القانون القديم واثبتت لجنة الحصر (الجرد) ان هذا الملك تحت الاتمام ، فلا يتحتم على المالك ارسال بلاغ فى العام التالى يفيد ان الملك قد تم وانما يكفي بالبلاغ الاول ^(٢) .

- ولا يعفى من تقديم الاقرار - طبقا لهذه المادة ايضا - اصحاب العقارات او اصحاب حق الانتفاع عليها إذا سبق لموظفى الحصر والتقدير ان قاموا باثبات تلك العقارات بدفاترهم او كانت معفاة من الضريبة طبقا للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . وبالتالي فان ما اقتت به مصلحة الاموال المقررة فى ٢٧/١٢/١٩٥٤ (ملف ١ - ٧٧/١٠) من ان مصالح الحكومة تعفى من تقديم الاقرارات المنصوص عليها فى القانون ، يكون على غير سند من القانون إذ ان الاعفاء من الضريبة طبقا للمادة (٢١) والتي من بينها العقارات المملوكة للدولة والمجالس المحلية والمرافق العامة ، لا يغنى عن تقديم الاقرار لصراحة نص المادة ٢/٧ فى ذلك .

- ويلزم الممول بأداء غرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها إذا تضمن اقراره بيانات غير صحيحة ، أما إذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد المنصوص عليه قانونا على النحو السابق بيانه ، فيلزم بغرامة تعادل ربع الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها . والمرجع فى فرض الغرامة فى كلتا الحالتين - حالة تضمين الاقرار بيانات غير صحيحة وحالة عدم تقديم الاقرار فى ميعاده - هو الجهات الرئاسية ويكون دون لجان التقدير فى هذا الامر مجرد

(١) انتهى الاموال المقررة فى ١٩٥٥/١/١٢ (ملف ٢٢/٢٢).

(٢) انتهى الاموال المقررة فى ١٩٥٤/١٢/٢٧ (ملف ١٠/٧٧).

العرض مع ابداء وجهة نظرها ^(١) . وقد ارسيت بصدد فرض الغرامة المذكورة عدة مبادئ نوردتها فيما يلي : ^(٢)

أ - ان الخطأ الجزئى فى تكوين الاقرار المنصوص عليه بالمادة السادسة لا يستوجب فرض غرامة على الملك جميعه ، وإنما تفرض الغرامة على الاجزاء التى حدث الخطأ بشأنها ^(٣) .

ب - ان الواجب تقديم الاقرار فى الميعاد المحدد ، فإذا قدم فلا سبيل اصلا الى فرض الغرامة حتى ولو كان الاقرار ينقصه بعض التفصيل الذى لا يمس الجوهر إلا اذا كان البيان المكتوب الخاص بالقيمة الاجارية خطأ او كان بالاقرار احد البيانات المنصوص عليها بالمادة السابعة من القانون خطأ فيجب فى هذه الحالة فرض الغرامة .

وإذا كان الاقرار ينقصه بعض البيانات فيحرر للممول كتاب موصى عليه لاستكمال البيانات الناقصة فى ميعاد يحدد له ، فان لم يقدمها فى خلال الميعاد استوجبت الغرامة إلا اذا كان تقديمه خلال الميعاد المحدد بالمادة (٦) من القانون .

ويقصد بكلمة النقص الذى يمس الجوهر هو النقص الذى يؤدى الى عدم التعرف على قيمة الايجار الفعلى ، كأن يذكر الممول ضمن اقراره ان القيمة الاجارية لمسكن ما عشرة جنيهات ويتضح انها اثنى عشرة ، او يوضح ضمن اقراره واقعة غير صحيحة كأن يذكر ان منزله مكون من خمسة ادوار والحقيقة انه مكون من ستة ادوار او سبعة او كان البناء بالاقرار مجهلا تجهيلا تاما لا يمكن معه للجنة الجرد الاستدلال عليه ، او لم يوضح مقدم الاقرار عنوانه كأن يذكر انه أقام منزلا بقسم كذا ولا يبين الشياخة او الشارع ، ففي هذه الاحوال تقرر الغرامة وعلى ان تبحث كل حالة على حدة ^(٤) .

(١) فتوى الاموال المقررة رقم ٢٢ - ٢٢ - ج ١١٢ مارس ١٩٥٥ .

(٢) محمد محمد السيد - المرجع السابق - ص ٥٧ .

(٣) فتوى الاموال المقررة فى ١٢/١٢/١٩٥٤ (ملف ١٠ - ٧٧)

(٤) فتوى الاموال المقررة فى ١٢/١٢/١٩٥٤ / ١٢٠١ (ملف ١٠/ ٧٧)

ج - ان يكون تقدير الضريبة فى الحالتين الآتيتين ، حالة عدم تدعيم المالك للآجرة المبينة بأقراره بالعقود الصحيحة او بكعوب الايصالات ، وحالة ما اذا جاءت بلاغات السكان عن الآجرة أكثر مما دونه المالك فى اقراره ، يكون التقدير على اساس تقدير المثل مع مراعاة جميع العناصر التى تؤدى الى صحة تحديدها ولا تفرض غرامة فى هاتين الحالتين الا اذا تبين وجود عقود او كعوب ايصالات اخفاها الكالك لعدم التعرف على الآجرة الحقيقية ^(١) .

د - انه اذا مرت اللجان فوجدت ثمة تغيير فى وصف الملك خالياً ، ورأت اللجنة ان التغيير الذى حدث فى الملك يرجع معه خفض القيمة الايجارية ، وقامت بتقديره بالمثل أو بالقياس ، ففى هذه الحالة لا ضرورة للاخطار ولا تفرض الغرامة ، وعلى اللجان اثبات التغيير وسنة الربط فى الدفاتر وأخذاً بالأحوط يجب أن تحال هذه الحالات على الجاشنى قبل فوات الستة الأشهر التالية للنشر لتوكيد التقدير الابتدائى أو للاستئناف ^(٢) .

هـ - أنه لا يجوز فرض الغرامة على المكلف بتقديم الاقرار الا فى حالتين تضمنتهما المادة (٧) على سبيل الحصر .

الأولى - تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة .

الثانية - عدم تقديم اقرار فى الميعاد .

ومن حيث ان الشارع لم يجز فرض الغرامة الا فى هاتين الحالتين وأنه ليس من بينهما كما هو ظاهر نقص الاقرار من بعض البيانات التى أوجبت المادة (٧) ومن حيث أننا بصدد غرامة مالية ، فلا يجوز التوسع فى تفسير نصوصها ولا القياس الا على الحالتين اللتين أوردتهما القانون . ومن ثم مجرد تقديم الاقرار فى الميعاد ناقصاً بعض البيانات التى عدتها المادة (٧) لا يجيز فرض الغرامة على الملف بتقديمه وانما يتعين اخطاره بضرورة استيفائه فى الميعاد المحدد له فى القانون ، فان استوفاه فى هذا الميعاد ، فانه لا وجه لإلزامه بالغرامة اذا كان

(١) انتهى الاموال المقررة فى ١٠/١٠/١٩٥٥ ، ملف ٢٢/٢٢ .

(٢) كتاب الاموال المقررة فى ١٠/١٠/١٩٥٦ ج ٢ ، فى ٢٠/٥/١٩٥٦ .

النقص في بيانات رأيت المصلحة انها بيانات ثانوية ، أما اذا كان النقص في البيانات الجوهرية فان صاحب الشأن يلتزم بالغرامة . والعبرة في ذلك بالميعاد سالف الذكر ^(١) .

و - أنه في حالة ما اذا روى زيادة الربط بسبب حدوث تعديل في العقار ولم يقدم الممول أخطاراً عنه ، فالغرامة التي تفرض في هذه الحالة تحدد على أساس الفرق بين الربطين القديم والجديد ^(٢) .

ز - أنه في حالة العقود الخاصة ببعض نوى القربى أو الأصحاب والتي لا يتناسب ايجارها مع أجرة المثل ، مما يضطر اللجنة الى عدم الأخذ بها ، فلا تفرض عليها الغرامة طالما ان البيانات التي يذكرها صاحب الملك صحيحة وتتفق والواقع ، أى مع الأجرة المثبتة بالعقد ^(٣) .

ح - أن القاعدة في قوانين الضرائب أنها لا تسرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ما لم ينص على خلاف ذلك بنص خاص ، الا أنه لما كانت الضرائب تكوّن الجانب الأكبر من إيرادات الدولة المقدرة في الميزانية ، وكانت ميزانية الدول خاضعة من حيث المدة التي تستغرقها لقاعدة السنوية ، فقد ظهر تبعاً لذلك مبدأ سنوية الضريبة ، ومن مقتضاه جواز تعديل قواعد الربط ما لم يصدر به قرار نهائى .

فيالنسبة الى الضرائب ذات النطاق السنوى يكون للإدارة المالية المختصة ، ان تكييف الربط خلال المدة التي يسقط بعدها حق الخزنة العامة دون ان يكون للممول حق مكتسب في ربط الضريبة على وجه معين بدعوى أن الورد صدر بمبلغ محدد فلا يصح تغييره ، فما لم يسقط حق الخزنة في المطالبة بالضريبة عن مدة معينة يجوز للمشرع أن يغير في قواعد الربط الخاصة بهذه المدة حتى ولو كانت سابقة على صدور القانون دون ان يقال ان المشرع قد مس حقاً مكتسباً

(١) فتوى إدارة الفتوى لوزارة المالية والاقتصاد ملف ١٨٣ - ٢٤٢/١ في ١٩/٧/١٩٥٧ .

(٢) فتوى الأموال المقررة في ١٠/١/٧٧ هـ في ٢٠/٥/١٩٥٧ .

(٣) فتوى الأموال المقررة ٢٢ - ٢/٢٢ في مارس ١٩٥٥ .

وبالتالى أنه جعل للقانون أثراً رجعياً . وترتيباً على ذلك ، لما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ٧ من القانون ١٩٥٤/٥٦ المعدلة بالقانون ٢٩٤ لسنة ١٩٩٠ تنص على أنه : (فإذا تضمنت الاقرار بيانات غير صحيحة ألزم الممول بداء غرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة أو المعفى منها ، أما إذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد فيلزم بغرامة تعادل ربع الضريبة العقارية المقررة أو المعفى منها) وكانت المادة ٤ من القانون ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ تنص على أنه : (ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به فى اقليم مصر) . واذ نشر القانون المذكور فى ١٩٦٠/١٢/٦ أى خلال سنة ١٩٦٠ التى لم يتم فيها تحديد المركز الضريبى للممولين لعدم اتمام اجراءات ربط الضريبة وصيورته نهائياً بالنسبة اليهم .

ولما كان القانون ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ قد عدل جزاء عدم الاقرارات الضريبية الخاصة بالحصص العام بأن جعل الغرامة عنها ربع الضريبة العقارية المقررة بدلاً من مثل الضريبة المذكورة فى النص القديم ، وكان الجزاء المذكور يعتبر من العقوبات الجنائية الحقيقية وليس من قبيل العقوبات ذات الطابع المدنى البحت ، فحينئذ يطبق فى شأنها القاعدة المخوذة بها فى مجال العقوبات الجنائية على وجه العموم والتى تقضى بالعمل بالقانون الأصلح للمتهم ، بحيث أنه اذا صدر فيما بين وقوع الجريمة وصيرورة القرار فى شأنها نهائياً قانون يخفف من عقوبتها أو يلغى هذه العقوبة تماماً فانه يعمل بهذا القانون ولا يعمل بالقانون السابق عليه ^(١) .

مادة (٨)

« للمالك أو المنتفع المكلف بأداء الغرامة المقررة طبقاً للمادة (٧) أن يتظلم الى مدير عام مصلحة الاموال المقررة أو مدير عام الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة خلال تسعين يوماً من تاريخ تكليفه بالاداء ، ويكون القرار الصادر فى التظلم نهائياً .

(١) فتوى ادارة الاموال لوزارة الخزانة ١٨٣ - ١ - ٨٤ م ج ٣ فى ١٩٦١/١/٢٦ وقد اعتمد وزير الخزانة هذه

الفتوى بتاريخ ١٩٦١/٢/٩.

على أنه بالنسبة الى العقارات المعفاة أو التي يتقرر اعفاؤها من الضريبة طبقاً للمادة (٢١) يجوز للمدير العام المختص اعفاؤها من الغرامة التي تفرض عليها دون تقديم تظلم بذلك من صاحب الشأن .

شرح المادة

أجازت هذه المادة للمالك أو المنتفع المكلف بداء الغرامة المقررة طبقاً للمادة السابعة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يتظلم من هذه الغرامة خلال تسعين يوماً من تاريخ تكليفه بالأداء ، وبعد انتهاء هذه المدة لا يجوز الطعن (التظلم) من الغرامة المذكورة ، اذ تصبح الغرامة بانتهاء هذه المدة دون حدوث التظلم منها نهائية واجبة الأداء ، ويقدم التظلم الى مدير عام مصلحة الأموال المقررة أو مدير عام الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة ^(١) . ويعتبر التظلم منتجاً لأثره اذا قدم فى الميعاد ولو الى جهة غير مختصة وقامت هذه الأخيرة باحالة الى الجهة المختصة وقد جرت العادة على احوال مثل هذا التظلم الى المصالح والجهات المختصة ، وهو ما يستوي فى النتيجة مع تقديمها من صاحب الشأن رأساً الى هذه الجهات ^(٢) .

ويكون القرار الصادر فى التظلم المذكور نهائياً ، بمعنى أن يكون هذا القرار قابلاً للتنفيذ دون حاجة الى التصديق عليه من سلطة أخرى أو اجراء لاحق مكمل له ^(٣) ، لا بمعنى عدم قابليته للطعن فيه أما القضاء الادارى بحسبانه قراراً ادارياً نهائياً تخضع له القرارات الإدارية النهائية من أوجه الطعن فيه .

كما أجازت المادة المذكورة للمدير العام المختص اعفاء العقارات المعفاة أو التي يتقرر اعفاؤها من الضريبة طبقاً للمادة (٢١) من الغرامة التي تفرض عليها ولو لم يقدم نوب الشأن تظلمات بذلك .

(١) لا يشترط سداد الضريبة لقبول التظلم من الغرامة .

تنص الأموال المقررة فى ٢٧/٢/١٩٥٤ - ملف ١/٨ - ٧٧ .

(٢) حكم محكمة القضاء الادارى رقم ٩٥٢ لسنة ٧ ق مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة القضاء .

الباب الرابع

وعاء الضريبة وسعرها

مادة (٩)

« تفرض الضريبة على أساس القيمة الايجارية السنوية للعقارات التي تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها في المادة (١٣) .

ويراعى في تقدير القيمة الايجارية للعقار جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها اذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة .

شرح المادة

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع قد اتخذ من القيمة الايجارية السنوية المبنية وما فى حكمها والتي تقدرها لجان معينة وهى تلك اللجان المنصوص عليها فى المادة (١٣) على أن تراعى فى تقدير تلك القيمة العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها اذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة . فالأجرة عنصر من عناصر القيمة الايجارية يتعين مراعاتها فى تقدير القيمة الايجارية اذا كانت هذه الأجرة جنية .

فالأجرة المتفق عليها فى عقد الايجار بين طرفين تعتبر من العوامل التى تؤدى الى تحديد القيمة الايجارية التى تتخذ أساساً للضريبة فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وليست هى ذاتها القيمة الايجارية المذكورة ، تلك القيمة التى تحدها لجان التقدير للعقار سواء كان مؤجراً أم لا ، وتقوم باثباتها فى دفاتر الحصر والتقدير وتتخذ أساساً لحساب الضريبة العقارية وملحقاتها ، وتعتبر وعاء لها ، أما الأجرة فهي ما يحصل عليه المالك من ايراد العقار ، وتكون أساسها العلاقة الايجارية ، وهى لا تعتبر قيمة ايجارية الا اذا رأت لجة التقدير الأخذ بها وقامت باثباتها فى دفاتر الحصر والتقدير ، أما قبل ذلك فانها لا تعتبر قيمة ايجارية ولا يعول عليها فى حساب الضريبة .

والأصل أن ما يذكر في عقد الايجار كأجرة هو الذي يتخذ أساساً لتقدير القيمة الايجارية مادام العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة^(١) فالأجرة هي الطريق الأصلي لتقدير القيمة الايجارية ، ولا يجوز للجان التقدير اغفالها وللجوء الى ايجار المثل لتقدير القيمة الايجارية الا في الحالات التي تكون فيها الأجرة الواردة في العقد أو في أقرار الممول لا تساوي القيمة الايجارية الحقيقية ، ولا يشترط أن تكون الأجرة الحقيقية حتي تعتبر أجرة صحيحة أن تكون كأجرة المثل ، فقد تكون الأجرة صحيحة ولو كانت أجرة أقل من أجرة المثل .

كذلك يتعين أن يراعى في تقدير القيمة الايجارية ، فضلاً عن أجرة العقارات ، أجرة الأبنية والحدائق المتصلة بها والتابعة لها أي ملحقاتها وسواء اذا كانت مؤجرة أم غير مؤجرة^(٢) .

وقد أجازت اللائحة التنفيذية رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تقدير القيمة الايجارية للعقار بطريق القياس أي بإيجار المثل ، فقد نصت المادة (١) من التعليمات الملحقة باللائحة التنفيذية الصادرة في مارس ١٩٥٤ على أنه « في حالة ما اذا لم توجد عقود ايجار أو وجدت عقود ايجار وكان بها شبهة الصورية أو المجاملة تقدر القيمة الايجارية للعقارات بمراعاة جميع العوامل التي تؤدي الى تحديدها وعلى وجه الخصوص ايجار المثل » ، وإيجار المثل إنما يكون بقياس العين المطلوب تحديد قيمتها الايجارية على عين أخرى محددة القيمة الايجارية ومماثلة لها من حيث الصقع والموقع والاتساع وعدد الغرف والمنافع والمرافق والملحقات

(١) العقد الصوري وهو العقد الذي لا يوجد له في الحقيقة والواقع أي العقد غير الجدي كالعقد الصادر من الأب لابنه ، وعقد المجاملة وهو العقد الذي يشترط أجرة غير صحيحة في قصد المتعاقدين .

(٢) وذلك كله ما لم يصدر قانون لاحق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يخضع الاماكن التي يمسرى عليها القواعد على الاماكن التي تخضع لأحكام هذا القانون اللاحق دون سواها وتعتبر أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في هذا الشأن منسوخة بأحكام القانون اللاحق ذلك أن القانون اللاحق ينسخ ضمنياً ما يتعارض مع الأحكام الواردة به في قانون سابق ولو خلا القانون اللاحق من نص صريح على هذا الإنهاء ولما كان المشرع قد أورد في القوانين الاستثنائية بشأن ايجار الاماكن قواعد موضوعية لتحديد أجرة البني الخاضع لها ، فإن أحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تعتبر منسوخة بها لتعارضها معها .

المتعلقة بها والتابعة لها مباشرة ودرجة العناية بالتشييد وتوفير المزايا والمرافق فيها .. الخ من العوامل التي تؤثر في القيمة الايجارية ، فان تعذر التشابه في كل العوامل فيلاحظ من بين العقار المقيس والعقار المقاس عليه من فروق في هذا الصدد ومراعاة ما بين العقار المقيس والعقار المقاس عليه من فروق في هذا الصدد ومراعاة أثر ذلك في القيمة الايجارية إرتفاعاً أو إنخفاضاً^(١) .

وتقدير القيمة الايجارية للمكان بطريق القياس ، أى على أساس ايجار المثل إنما يكون في حالة ما اذا كان المكان قد سبق تأجيريه ، كما اذا كان المكان خالياً أو مشغولاً بسكنى أصحابه أو كان تأجيريه بدون عقد أو كان مؤجراً بعقد به شبهة الصورية أو المجاملة بحيث لا تطمئن لجنة تقدير القيمة الايجارية اليه ، أو كان مؤجراً مفروشاً اذ يكون أساس لضريبة ايجار المكان الذى يؤجر خالياً دون فرش .

مادة (١٠)

« تقدر القيمة الايجارية للمصانع والمعامل على أساس الأجرة السنوية المتفق عليها للأراضى والمباني اذا كان العقد شاملاً لأرض ومباني المصنع أو المعمل كله وخالياً من شبهة الصورية أو المجاملة والا قدر الايجار السنوى على أساس ٨ ٪ من قيمة ثمنه أرضاً ومبان » .

شرح المادة

تقدر القيمة الايجارية للمصانع والمعامل - طبقاً لنص هذه المادة - على اساس الأجرة السنوية المتفق عليها للأراضى والمباني وذلك بشرطين هما أن يكون عقد ايجار المصنع أو المعمل شاملاً أرض ومباني المصنع أو المعمل كله ، وأن يكون هذا العقد عقداً صحيحاً جدياً خالياً من شبهة الصورية أو مظنة المجاملة . فاذا لم يتوافر في العقد هذان الشرطان قدر الايجار على أساس ٨ ٪ من قيمة ثمنه أرضاً ومبان .

(١) الأستاذ / محمد محمد السيد - المرجع السالف - ص ٨١ .

ويعتبر من قبيل المصانع صهاريج البنزين والسولار والمياه وما شابهها والتي تقيمها الشركات لحسابها الخاص ولا تؤثر للغير ، فتقدر قيمتها الايجارية على أساس ٨ ٪ من قيمة ثمنها أرضاً ومبانٍ^(١) .

كما يعتبر من قبيل المصانع كذلك (السينما) فالأرض المقام عليها سينما سواء بمعرفة مالك الأرض أو بمعرفة غيره تقدر الضريبة عليها على أساسا ما يتبع في تقديره الضريبة على المصانع والمعامل أى ٨ ٪ من قيمة الأرض والمباني دون الأثاثات والمنقولات^(٢) .

وتقدير الايجار السنوى على أساس ٨ ٪ من قيمة المصنع أو المعمل أرضاً ومبانٍ اذا كان عقد الايجار لا يشمل أرض ومبانى المصنع أو المعمل كله ، أو كان مشوباً بالصورية أو المجاملة هو ما يعرف بطريق التقدير الادارى المباشر ، وأنه اذا كان النص السالف ذكره قد جاء قاصراً على المصانع والمعامل فان عمومية نص المادة التاسعة السالف بيانها والخاصة بتقدير القيمة القيمة الايجارية بالنسبة للعقارات المبنية الأخرى تصلح سنداً لاتباع هذا الطريق بالنسبة لهذه العقارات عند تعذر اتباع طريق الاجرة المتفق عليها وطريق القياس ذلك ان قيمة ثمن الارض والمباني انما هى من العوامل التى تؤدى الى تحديد القيمة الايجارية والمادة التاسعة السالف ذكرها تنص صراحة على مراعاة جميع العوامل التى تؤدى الى تحديد القيمة الايجارية^(٣) .

مادة (١١)

« تقدر القيمة الايجارية للعقارات المبنية المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة (٣) تقديراً عاماً كل ثمانى سنوات ويعاد التقدير خلال السنتين الأخيرتين لكل فترة .
كذا تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية

(١) فتوى مجلس الدولة لوزارة المالية والاقتصاد رقم ٦٥٤ فى ١/٨/١٩٥٢ .

(٢) فتوى الاموال المقرة ٢٢-٢٢ فى ١/٢٢/١٩٥٥ .

(٣) محمد محمد السيد - المرجع السابق ص ٨٦ ، نفس ١/١٩٦٩ ص ٢ ص ٨٣٦ .

ولأجزائها المنصوص عليها في الفقرة الثانية في المادة (٣) في
الثلاثة شهور الأخيرة من سنة حدوثها ويعمل بهذا التقدير من
أول السنة التالية الى نهاية مدة الثمانى سنوات المقررة للتقدير
العام .

شرح المادة

تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية تقديراً عاماً - كما نصت هذه
المادة - كل ثمانى سنوات على أن يعاد التقدير خلال السنتين الاخيرتين لكل
فترة . وأنه متى حددت القيمة الايجارية خلال المدة المقررة للتقدير العام ، فانها
تظل ثابتة خلال هذه المدة ويعمل بها من أول السنة التالية الى نهاية مدة التقدير
العام ، فالمشرع أخذ في هذه المادة بمبدأ ثبات القيمة الايجارية خلال المدة
المقررة للتقدير العام ، على أن يعاد التقدير خلال السنتين الأخيرتين لكل مدة من
المدد المقررة للتقدير العام . أما العقارات التى تنشأ خلال المدة المقررة للتقدير
العام فتقدر القيمة الايجارية السنوية لها خلال الثلاثة أشهر الأخيرة من سنة
إنشائها ويعمل بهذا التقدير من أول السنة التالية لسنة إنشائها وحتى نهاية المدة
المقررة للتقدير العام ^(١) .

مادة (١٢)

» يكون سعر الضريبة كالاتى (٢) :

١ - ١٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن
التي لا يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة
السكنية على ثلاث جنيهاً وكذا بالنسبة الى المباني المستعملة

(١) عدلت مدة الحصر العام المنصوص عليها في المادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وزيدت من ثمانى

سنوات الى عشر سنوات بموجب القانون ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ، وكان يتعين على المشرع تعديل مدة التقدير العام

الواردة بالمادة (١١) السالف ذكرها بجعلها عشر سنوات حتى تتوحد المدة المقررة للتقدير العام المنصوص عليها

في المادة (١١) مع المدة المقررة للحصر العام في المادة (٣) من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(٢) نصت المادة (١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى من

فى أغراض خلاف السكن .

٢ - ١٥ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن
التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة
السكنية على ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً .

٣ - ٢٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن
التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة
السكنية على خمسة جنيهاً ولا يتجاوز ثمانية جنيهاً .

٤ - ٢٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن
التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة
السكنية على عشرة جنيهاً .

وفى جميع الاحوال يتسبب ٢٠ ٪ من القيمة الايجارية
السنوية مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها
مصاريف الصيانة .

شرح المادة

طبقاً لهذه المادة فان أساس تحديد الضريبة بالنسبة للوحدات السكنية وهى
المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير
السكن ، هو القيمة الايجارية السنوية موزعة على عدد الحجرات بالوحدة السكنية
وقبل استبعاد المصاريف بنسبة ٢٠ ٪ ، وتلك لا تُربط عليها الضريبة الأصلية
المدونة فى دفاتر الحصر ، وهى التي تقسم على عدد الحجرات لاستخراج
متوسط القيمة الايجارية للحجرة بالوحدة السكنية والتي يترتب عليها تحديد
الشريحة من الضريبة التي تخضع لها الوحدة السكنية . منقوصة بنسبة ٢٠ ٪

اول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون (المنشورة فى ٢٠ يناير سنة ١٩٨١) مالكا وشاغرا المباني المؤجرة

==

لأغراض السكنى التي انشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية
والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد .

نظير المصروفات . فالقيمة الايجارية الاجمالية المدونة في دفاتر الحصر - ولا عبرة بالأجرة الفعلية المدونة بعقد الايجار في هذا الشأن أو تلك التي يدفعها المستأجر بالفعل للمؤجر اذا كانت تخالف الثابت في دفاتر الحصر والتقدير - ^(١) هي التي يعول عليها في استخراج متوسط القيمة الايجارية للحجرة بالوحدة السكنية ، وهذه القيمة الاجمالية المذكورة منقوصاً منها ٢٠ ٪ نظير المصروفات التي يتكبدها المالك هي التي تحسب عليها الضرائب المختلفة التي حددها القانون ، فاذا كانت القيمة الايجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير هي ١٢ جنيه وعدد الحجرات بالوحدة السكنية أربعة فان متوسط القيمة الايجارية للحجرة بها يكون $3/12 = 4$ ، فتدخل الوحدة السكنية المذكورة في الشريحة الثانية (من ٢ جنيه الى ٥ جنيه) فيكون سعر الضريبة بالنسبة لها ١٥ ٪ ، وتحسب الضريبة على أساس ١٢ - ٢,٤٠٠ = ٩,٦٠٠ مليون جنيه ، وفي حساب عدد الحجرات في الوحدة السكنية تراعى القواعد الآتية :-

١ - تعتبر القلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات القلا طبقاً لهذا الوصف ^(٢) .

٢ - تعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة في هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية ^(٣) .

٣ - تعامل الغرف المخصصة للخدم باليدومات أو بأعلى المباني طبقاً للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير ، فتعتبر إما حجرات أو منافع حسب الوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ^(٤) .

٤ - يزداد عدد الحجرات بالوحدة السكنية حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر وتستبعد غير ذلك من طرقات وجميع المنافع كالمطابخ

(١) نقض جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨ ص ٧٦٤ .

(٢) (٤٠٣٠٢) القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية

مادة ٤٠٢ من م .

والحمامات وغيرها ويعتبر المدخل صالة اذا دخل في وصف الشقة في دفاتر الحصر والتقدير^(١) .

هـ - القرائنات المكشوفة لا تحسب في عدد الحجرات ، أما القرائنات المغلفة فلا تحسب حجرة الا اذا كانت واردة بهذا الوصف في دفاتر الحصر والتقدير^(٢) .

٦ - الأماكن المحاطة بدائق توزع قيمتها الايجارية الكلية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير على عدد حجراتها فقط ولا يخصص من قيمتها الايجارية شئ للخدمة^(٣) .

(١) مادة ٢ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

(٢) فتوى الأحوال المقررة في ١٢/٣٦/١٩٦١ ملف ١٠ - ٧٧/١٠ .

(٣) فتوى الأحوال المقررة في ١٢/٣٦/١٩٦١ - ملف ١٠ - ٧٧/١٠ .

الباب الخامس
تقدير القيمة الايجارية
مادة (١٣)

« يتولى تقدير القيمة الايجارية فى كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء اثنان منهم من موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، وتكون الرئاسة لأحدهما واثنان من بين مالكى العقارات بالمدينة أو القسم أو البندر التى يتم فيها التقدير يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك .

وإذا امتنع أحد العضوين المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة اعتبر مستقلاً .
وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين لأى سبب عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه وذلك للعدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط .

ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح رأى الذى يؤيده الرئيس » .

شرح المادة

أناط المشرع - فى هذه المادة - بلجان تقدير معينة فى كل مدينة أو محافظة مهمة تقدير القيمة الايجارية ، وهى لجان ادارية تمارس اختصاصها على النحو الذى تراه مطابقاً لأحكام القانون ، فهى تتمتع فى أداء مهمتها بسلطة تقديرية ، وتتكون كل لجنة من هذه اللجان من أربعة أعضاء منهم اثنان من موظفى الحكومة أو المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، ويختار

مدير القسم المالى بالمحافظة أو المديرية رئيس اللجنة والعضو الحكومى من موظفى القسم التابعين له ^(١) وهما اللذان يمثلان العنصر الحكومى فى لجنة التقدير ، واثنان من مالكى العقارات المبنية يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه أو من ينشبه كل منهما عنه فى ذلك ، وقد أصدر وزير المالية والاقتصاد القرار رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، وينص فى مادته الثانية على أن يعين مدير عام مصلحة الأموال المقررة لكل لجنة تقدير عضوين من مالكي العقارات ذوى السمعة الحسنة والخبرة بأعمال المباني ممن يرشحهم مدير القسم المالى بالمحافظة أو المديرية . وللعضوين المعينين من الملاك ما للعضوين الحكوميين من حقوق ، فيجب أن يشتركا فى المعاينة والاطلاع على العقود والمداوالت وأن يكون لهما رأى فى التقدير وإصدار القرار فيه ، ومن ثم فإن ما جرى عليه العمل من قيام أعضاء اللجنة من الموظفين بالمعاينة والاطلاع على العقود ثم عرض النتيجة على باقى أعضاء اللجنة مجتمعة للبت فى القيمة الإيجارية ، من شأنه أن يجعل قرار ربط الضريبة مشوياً بغيره بعرضه للبطالن ، وينبى على ذلك أنه أثبت فى محضر تقدير القيمة الإيجارية لعقار معين أن هذه القيمة قدرت بعد قيام جميع أعضاء اللجنة بمعاينة وفحص عقود الإيجار فى حين أن هذه المعاينة لم تتم إلا من عدد يقل عن النصاب القانونى ، فإن هذا التصرف يعتبر مخالفة للقانون وتغييراً للحقيقة ، وعلى الإدارة حينئذ أن تتخذ ما يكفل عدم تكرار مثل هذه المخالفة ويحق لها أن توقع الجزاء على المسؤولين ^(٢) .

واللجنة فى سبيل أدائها لمهمتها أن تسلك الطريق الذى تراه كفيلاً بأن يوصلها الى هذه المهمة وهى تقدير القيمة الإيجارية السنوية ذلك أن القانون لم يلزمها باتباع طريق بذاته . ويشترط لصحة انعقادها حضور ثلاثة من أعضائها وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة ، عند التساوى يرجح رأى الذى فى جانبه رئيس

(١) أصبح القسم المالى بصدر قانون نظام الإدارة المحلية لا يوجد له ريقوم مقامه حالياً فى هذا الشأن الجهة

المختصة بربط وتحصيل الضريبة .

(٢) فتوى مجلس الدولة بالاسكندرية ملف ١-٧١٤/١٩٦٣/٧/١٩٦٢

اللجنة .

مادة (١٤)

« يعلن وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه ، أو من ينييه كل منهما عنه فى ذلك عن إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية وتعلن صورة من الاعلان على باب المحافظة أو المديرية أو المجلس البلدى بحسب الاحوال وعلى أبواب أقسام البوليس والمراكز ومأموريات المالية الكائنة بدائرتها العقارات ، وتكون الضريبة واجبة الاداء بمجرد حصول النشر ، كلما يخطر كل ممول بعنوانه الموضح بالاقرار المنصوص عليه فى المادة (٧) بمقدار الضريبة التي ربطت عليه وتاريخ النشر فى الجريدة الرسمية بشرط ألا تتجاوز المدة بين تاريخ النشر وإخطار الممول ثلاثة أشهر وذلك بالطريقة والاضاع التي تعينها اللائحة التنفيذية ويصدر بها قرار من وزير المالية والاقتصاد »

شرح المادة :

تقضى هذه المادة بأن تكون الضريبة على العقارات المبنية واجبة الاداء بمجرد حصول النشر عن إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية ^(١) .

كما تقضى بوجوب إخطار كل ممول بعنوانه الموضح بالاقرار المنصوص عليه فى المادة (٧) بمقدار الضريبة التي ربطت عليه وتاريخ النشر فى الجريدة الرسمية وذلك على النموذج رقم (٢) والذي يطلق عليه كشف التمويل ويكون الاخطار بأحد طريقتين هما :

(١) تقوم مراقبات الضرائب حالياً بالنشر بالجريدة الرسمية كل ستة أشهر عن العقارات المبنية التي تم تحديد إيجارها وتقدير ربط الضريبة عليها دون التقيد بضرورة إتمام التقديرات بالنسبة لعقارات الشياخة باكملها دفعة واحدة على نحو ما كان يجرى عليه العمل من قبل (كتاب دورى مصلحة الاموال المقررة رقم ١٩٦٩/١٤ فى

(أ) التسليم الى الممول بإيصال .

(ب) بخطاب موصى عليه .^(١)

- ويتعين أن لا تتجاوز المدة بين تاريخ النشر وإخطار الممول ثلاثة أشهر .

- وإذا كان العقار الخاضع للضريبة مملوكاً لأكثر من ممول ، وجب إخطارهم جميعاً ، كل على حدة بمقدار الضريبة^(٢)

على أن إغفال إخطار الممول بالتقدير لا يترتب عليه بحال ما مد الميعاد المحدد للتظلم من قرار لجنة التقدير لأن هذا الميعاد محدد بستة أشهر من تاريخ النشر ، لا من تاريخ إخطار الممول به ، فلا يمكن تجاوز هذا الميعاد بحجة أن الحكومة لم تعلن الممول بالتقدير . إلا أنه وإن كان إغفال الحكومة إرسال الإخطار الى الممول لا يؤثر في ميعاد التظلم المذكور ، فإنه قد يعد تقصيراً موجباً لمسئوليتها قبل الممول إذا ثبت أنه قد أصاب ضرر من جراء فوات ميعاد التظلم بإهمال جهة الادارة المختصة إعلانه بالتقدير في الوقت المناسب ، وهذه مسألة موضوعية تأخذ حكمها من ظروف وملابسات كل حالة^(٣)

مادة (١٥)

» للمولين والحكومة أن يتظلما أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة التالية من قرارات لجان التقدير خلال ستة أشهر من تاريخ نشر إتمام التقديرات في الجريدة الرسمية مع تقديم أسباب التظلم .

فإذا كان التظلم مقدماً من الممول وجب أن يكون مرافقاً له قسيمة دالة على أداء تأمين قدره ٥٪ من الضريبة المقدم في شأنها المعارضة مع جبر كسر نصف الجنيه بالزيادة ، على ألا

(١) المادة (٣) من قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(٢) الاستاذ كمال الحرف - المرجع السابق - ص ٥٥٧ .

(٣) فتوى قسم قضايا المالية الى مصلحة الاموال المقررة رقم ١٨٣/١/٢١٩ في ١٨/١/١٩٤١ .

خفض مجلس المراجعة للقيمة الايجارية المقررة وعلى أن يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع .

وفى حالة التظلم تؤدى الضريبة المقررة قبل التعديل فى المواعيد المحددة لها الى أن يصدر قرار مجلس المراجعة فى التظلم .

شرح المادة :

أجازت هذه المادة للمولين والحكومة التظلم من قرارات لجان التقدير أمام مجلس يسمى بمجلس المراجعة وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ نشر إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية ، فإذا قدم التظلم بعد إنقضاء هذه المدة ، فإنه لا يجوز للمجلس النظر فيه ^(١) .

- وقد نصت المادة الرابعة من القرار رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية على أن يعد فى كل مديرية أو محافظة سجلات لقيد التظلمات الخاصة بالتقدير والغرامات وطلبات رفع الضريبة وعدم إستحقاقها . ويكون القيد فى السجلات بأرقام مسلسلة بترتيب ورود التظلمات أو الطلبات .

- كما أنه يتعين أن يكون التظلم مرفقاً به قسيمة دالة على أداء تأمين قدره ٥٪ من الضريبة المقدم فى شأنها التظلم مع جبر كسر نصف الجنيه بالزيادة ، وجبر نصف الجنيه بالزيادة ينصب على التأمين نفسه لا على الضريبة وبذا يكون التأمين المدفوع من الممول ٥٠٠ مليم و ١.٠٠٠ جنيه و ١.٥٠٠ جنيه وهكذا ^(٢) على ألا يقل التأمين عن خمسين قرشاً ولا يزيد على عشرين جنيهاً ولا سقط الحق فى التظلم ، ويحتسب التأمين من الضريبة فقط دون ملحقات الضريبة ^(٣) .

ولا يرد التأمين فى حالة عدم خفض مجلس المراجعة للقيمة الايجارية ، ومن ثم فلا يجوز عدم رد التأمين المذكور فى حالة أخرى إذ أن عدم الرد قاصر بحكم

(١) مادة (٦) من التعليمات الملحقه باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(٢) فتوى الاموال المقررة فى ١٩٥٥/١٠/٣ برقم ١٠ - ٧٧/١٠ .

(٣) فتوى شعبة الشئون المالية والاقتصاد رقم ٢٣٨١ فى ١٩٥٤/٨/٢٥ .

القانون على حالة عدم خفض القيمة الايجارية المتظلم منها^(١)

- كما يتعين ان يبدى المتظلم فى تظلمه الاسباب التى يستند اليها . ويجب على الممول ان يبدى الضريبة المقررة قبل التعديل فى المواعيد المقررة لها رغم التظلم منها وحتى يصدر قرار مجلس المراجعة فى التظلم المذكور ، ذلك ان قرارات لجنة التقدير من القرارات الواجب تنفيذها مؤقتا ، فالضريبة تكون واجبة الاداء على اساس مقدارها المحدد فى قرار لجنة التقدير ، ولا يمنع الطعن فى قرار اللجنة امام مجلس المراجعة من اداء الضريبة .

- ويخطر المتظلم بالميعاد الذى يحدد لنظره امام مجلس المراجعة قبل حلول هذا الميعاد باسبوع وهذا الميعاد ميعاد تنظيمى لا يترتب على مخالفته او مجاوزته أى بطلان ، كما يخطر المتظلم بالقرار الصادر من مجلس المراجعة فى تظلمه ، ويسلم الاخطار فى جميع الاحوال الى صاحب الشأن بموجب ايصال او يرسل اليه بكتاب موصى عليه^(١) .

مادة (١٥) مكررا

" للجهة الادارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية ان تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية واجزائها المعدة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض متى صارت تامة البناء او شغلت قبل اتمامها على اساس ٦٠٪ من القيمة الايجارية الثابتة بقرار تحديد الاجرة وتوزيعها على وحدات المبنى الموضح بترخيص البناء او المتفق عليها فى عقد الايجار ، أيهما اكبر ، وإذا لم يكن قد صدر ترخيص بالبناء فتحدد القيمة الايجارية فى حالة تأجير المبنى بواقع ٦٠٪ من الاجرة الثابتة بعقد الايجار وبالمطابقة لاجرة المثل إن لم يكن مؤجرا .

وتربط الضريبة بصفة مؤقتة وفقا للتقدير المذكور ، وتصبح

(١) قارب فترى الاموال المقررة فى ١٩٥٥/٦/٧ ط ١٠٠/١٠/٧٧ .

واجبة الاداء اعتبارا من اول السنة التالية لاتمام البناء او شغله قبل اتمامه وذلك بمجرد اخطار الممول بالتقدير ومقدار الضريبة بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول .

ويتم تعديل الربط المؤقت تلقائيا دون حاجة للطعن فيه عند صيرورة تحديد القيمة الايجارية نهائيا وفقا لاحكام هذا القانون .

وتسرى احكام هذه المادة على العقارات التى لم تحدد قيمتها الايجارية فى تاريخ العمل به " (١) .

شرح المادة

أجازت هذه المادة للجهة الادارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية ، تقدير القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية واجزاؤها المعدة للسكن او لغير ذلك من الأغراض متى صارت تامة البناء او شغلت قبل اتمامها وفق اساس مبسطة وميسرة وهى ٦٠٪ من القيمة الايجارية المتفق عليها فى عقد الايجار او الثابتة بقرار لجنة تحديد الايجارات ، أيهما اكبر ، وإلا فتقدر القيمة الايجارية على اساس اجرة المثل . وتربط الضريبة وفقاً لهذا التقدير وذلك بصفة مؤقتة وتصبح واجبة الاداء اعتبارا من السنة التالية لاتمام البناء او شغله قبل اتمامه بمجرد اخطار الممول بالتقدير ومقدار الضريبة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .

- كما تقضى هذه المادة بوجوب تعديل الربط المؤقت تلقائيا ، دون حاجة للطعن فيه ، طبقا للقيمة الايجارية التى تحددها لجان التقدير ومتطابقة مع القيمة الايجارية التى تحددها لجان تحديد الايجارات المشكلة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية المتعاقبة ، والقيمة الايجارية التى تحددها مجالس المراجعة لدى قيامها بالفصل فيما قد يقدم من طعون خاصة بقرارات

(١) مضافة بالقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣

(٢) المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣ بخصوص المادة (١٥) مكررا المضافة .

تقدير القيمة الايجارية^(٢) .

كما قضت هذه المادة بسريان احكامها على العقارات التى لم تحدد قيمتها الايجارية عند العمل بها ، وهى العقارات التى لم تنته لجان تحديد الاجرة المشكلة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية المتعاقبة عند العمل باحكام هذه المادة من تحديد أجرتها وتوزيعها على وحدات المبنى وبالتالى فلم يتسنى للجان التقدير والحصر تحديد قيمتها الايجارية . وذلك بهدف مواجهة الحالات المتراكمة عند العمل بها نتيجة تأخير ربط وتحصيل ضريبة العقارات التى لم تحدد قيمتها الايجارية عند العمل بها^(١) .

مادة (١٦)

" يشكل فى كل مديرية او محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفى الحكومة او من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، يعينهم وزير المالية والاقتصاد او وزير الشؤون البلدية والقروية . كل منهما فيما يخصه ، او من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك ، ومن ثلاثة من ملاك المبانى بالمدينة او البلد الذى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به ، يعينهم وزير المالية والاقتصاد او وزير الشؤون البلدية والقروية ، كل منهما فيما يخصه ، او من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك لمدة سنتين ، وتكون الرئاسة لعضو من الموظفين .

وإذا امتنع احد الاعضاء المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر يقبله المجلس اعتبر مستقيلا .

وعند خلو مركز احد الاعضاء من الملاك المعينين لاي سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد او وزير الشؤون البلدية والقروية ، كل فيما يخصه او من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك ، وذلك للمدة الباقية ، أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها فى الفقرة الاولى " .

شرح المادة

هذه المادة بيّنت كيفية تشكيل مجلس المراجعة وهو الجهة التي يتظلم أمامها الممولون والحكومة من قرارات لجان التقدير ، ويعتبر مجلس المراجعة هيئة إدارية تباشر اختصاصات إدارية ، قراراته تأخذ الصبغة الإدارية ومرد ذلك الى ان إنشاء الضريبة لا يكون - وفقاً للمبادئ الدستورية - إلا بقانون فهو عمل تشريعي تقوم به السلطة التشريعية ، اما تطبيق الضريبة المقررة على كل ممول بحسب حالته ، فمن الاعمال الإدارية التي تباشرها السلطة التنفيذية في حدود سلطتها الإدارية على حسب القوانين واللوائح ، ومجالس المراجعة إن هي إلا فروع من الإدارة تابعة لوزارة المالية تقوم بعمل إداري - في حدود تطبيق قانون ضريبة العقارات المبنية - وهو تقدير القيمة الإيجارية ، وتبيان مقدار المبلغ الذي يجب على مالكة دفعه بحسب الاساس الذي فرضه القانون . وإذن فالقرارات الصادرة من مجلس المراجعة يجوز الطعن فيها أمام القضاء الإداري بحسبانها قرارات إدارية ^(١) ، ولا يغير من ذلك شيئاً أن القانون أجاز التظلم من عمل لجان التقدير الى مجالس المراجعة لأن هذا لا يعدو أن يكون تنظيمياً للتظلم بالطريق الإداري في عمل من أعمال الإدارة ، فلا يخرج المنازعة عن طبيعتها الإدارية ، ولا يضافى عليها الصبغة القضائية . وإختصاص مجالس المراجعة قاصر - طبقاً لمفاد المادة (١٥) من قانون الضريبة على العقارات المبنية على الفصل في التظلم من التقدير فحسب أى تقدير لجان التقدير للقيمة الإيجارية للعقار المبنى وما في حكمه ، ومقدار الضريبة المقررة عليه دون غيرها من المنازعات أو الخلافات الأخرى كما لو كان النزاع بطلب فروق ضريبة مطالب بها ، أو ببراءة ذمة الممول من الضريبة أو دعوى باسترداد ما دفع دون وجه حق أو دعوى مبتدأة بسقوط دين الضريبة بالتقادم أو الدعاوى التي ترفع لدفع إجراءات الحجز

(١) الوسيط في الضرائب على العقارات المبنية - المرجع السابق - ص ١١٠ فقرات مجالس المراجعة قابلة للطعن فيها بحسبانها قرارات إدارية نهائية تخضع لما تخضع لها القرارات الإدارية من أرجح الطعن ولا تمنى نهائيتها هنا سوى قلمبيتها للتنفيذ دون حاجة لإجراء لاحق كالتمديد عليها مثلاً من سلطة عليا . لا بمعنى عدم

الموقعة من مصلحة الاموال المقررة على أموال الممول المدين إقتضاء لحقوقها قبله ، فتلك المنازعات تخضع للقواعد العامة فى رفع الدعاوى الواردة فى قانون المرافعات المدنية والتجارية وكذا المنازعة المتعلقة بمدى إنطباق قانون الضريبة على العقارات المبنية والخلافات القانونية التى تقوم على تفسير هذا القانون إذ يرفع أمر النزاع الى المحاكم مباشرة .

- وقد تضمنت اللائحة التنفيذية للقانون النص على إنشاء سجل لقيد التظلمات^(١)

كما تضمنت النص على تفويض مدير مصلحة الاموال المقررة فى اصدار قرارات تعيين أعضاء مجالس المراجعة^(٢)

وتضمنت ايضاً تكليف مجالس المراجعة بإخطار أصحاب التظلمات بالميعاد المحدد لمعانة عقاراتهم وبالقرارات الصادرة فيها ، كما أجازت لمجلس المراجعة ندب بعض أعضائه لاجراء تحقيق شكوى من الشكاوى التى تعرض عليه^(٣)

- ومقر مجلس المراجعة يكون فى المحافظة ما لم يقرر رئيسه عقده فى مقر المركز الكائنة فى دائرته العقارات المطلوب الفصل فى التظلمات المقدمة فى شأنها^(٤) .

- ويشترط لصحة انعقاد مجلس المراجعة حضور أربعة من أعضائه وتصدر قراراته بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوى يرجح رأى الذى يؤيده الرئيس^(٥)

(١) ، (٢) ، (٣) قرارات وزير المالية رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٤ المواد ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ .

(٤) مادة (١٧) من القانون .

(٥) مادة (١٨) من القانون . والمادة (١٩) ملغاة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ والمادة (٢٠) والى تنص على أن تكون قرارات مجلس المراجعة نهائية . قد سبق شرحها عند بيان ماهية مجالس المراجعة بطبيعة قراراتها وما

الباب السادس

الاعفاءات

مادة (٢١)

« تعفى من أداء الضريبة :

(أ) العقارات المملوكة للدولة .

(ب) العقارات المملوكة لجالس المديریات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدي بالجان أو بمقابل كمباني عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والاسعاف وإطفاء الحرائق والمدايح والمغاسل العامة وما شابهها .

(ج) الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، أو المملوكة للطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات الخيرية أو الاجتماعية وذلك سواء أكانت مجانية أم بمصروفات ، وكذلك الابنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ، وذلك إذا كانت الابنية المذكورة معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو الرياضى أو العلمى على حسب الاحوال ولم تكن منشأة بغرض الاستثمار ، أما ما كان من العقارات ذات الربح ملكاً للوقوف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من الضرائب .

(د) المستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المعدة للعمل لقبول جميع المرضى واللاجئين بصرف النظر عن الدين والجنس ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار .

ويشترط للتمتع بالاعفاء أن تكون تلك الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون ولا تتقاضى من المرضى أو اللاجئين أية أجور إلا إذا وافقت على ذلك وشاركت في تحديد تلك الاجور الجهات الادارية التي يصدر بها قرار من الوزير المختص .

(هـ) دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدول الاجنبية والدور المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية وذلك بشرط المعاملة بالمثل .

(و) العقارات التي لا يزيد صافى قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشرة جنيه بشرط ألا تزيد القيمة الايجارية لجملة العقارات التي يملكها الممول أو من له حق إنتفاع عليها على هذا المبلغ .

(ز) العقارات المخصصة لمنفعة الاراضى الزراعية المحيطة بها كآلات الري المعدة لرى تلك الراضى بدون أجر .

(ح) مباني العزب المقامة فى الاراضى الزراعية والتي يسكنها مزارعو وعمال مالكي الارض بغير أجر والتي تشغلها حاصلاتهم ومواشيهم بشرط ألا تتجاوز أجرة المبنى الواحد ثمانية عشرة جنيهاً فى السنة .

(ط) الأحواش والمباني الواقعة فى منطقة الجبانات بشرط عدم إستعمالها للسكن المستمر .

شرح المادة

بينت هذه المادة حالات الاعفاء من الضريبة على العقارات المبنية فى فقراتها السالف ذكرها ونتناولها فيما يلى :

(أ) العقارات المملوكة للدولة ، فالعقار يعفى من الضريبة على العقارات المبنية إذا كانت مملوكة للدولة سواء أكانت ملكية الدولة له ملكية عامة أو ملكية خاصة فعمائط الاعفاء من الضريبة العقارية لا يرتبط بالعقار ذاته ، وإنما يرتبط بشخص

الممول وهو الدولة وينور معه وجوداً وعدمياً ، فلما كانت الدولة هي الممول الذي يقع عليه عبء الضريبة ، كان الاعفاء من الضريبة العقارية ، فإذا إنتقل هذا العبء الى غيرها زال الاعفاء واستحقت الضريبة^(١)

(ب) العقارات المملوكة لمجالس المديرية والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدي بالمجان أو بمقابل كمباني عمليات الكهرباء والغاز والمياه والاسعاف وإطفاء الحرائق والمذابيع والمفاصل العامة وما شابهها ، وذلك باعتبار أن المجالس المحلية المذكورة من الاشخاص المعنوية العامة وقد إشتراط المشرع لاعفاء العقارات المملوكة للمجالس المحلية المذكورة أن تكون مخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة أي مخصصة للمنفعة العامة^(٢)

(ج) الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد ، وهذه تعفى من الضريبة ولو كان بعض أجزائها يشغله رجال الدين بدون أجرة كمساكن لهم تمكيناً لمزاولة الشعائر الدينية^(٣)

فإذا كان شغل رجال الدين لها بأجرة خضع الجزء المشغول بالاجر للضريبة .

وكذا أبنية المدارس المخصصة لتعليم الدين ، أو تلك المملوكة للطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وذلك سواء أكانت بالمجان أم بالمصروفات . تعفى من الضريبة .

- كما تعفى من الضريبة الابنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وأبنية النوادي الرياضية المسجلة طبقاً للقانون ، وذلك

(١) فوقف عقار على وزارة التربية والتعليم ليكون معهداً للتعليم . هو بمثابة تملك للمنفعة ويستوجب الاعفاء من الضريبة العقارية (فتوى قسم القضايا المالية رقم ١٨٣ - ٤٠/٤ في ١٥/١٢/١٩٤٣) .

(٢) فالعقارات المبنية التي تملكها المجالس المحلية المذكورة والغير مخصصة للمنفعة العامة أو كمكاتب إدارتها لا تعفى من الضريبة على العقارات المبنية ، فإذا كانت بعض هذه المباني تستقل كمكاتب إدارتها ، وبعضها يستقل بالتجوير للغير ، فلا يعفى منها من الضريبة المذكورة إلا الجزء المخصص للمنفعة العامة .

بشرط أن تكون الابنية المذكورة معدة لمزاولة النشاط الخيري أو الاجتماعي أو الرياضي أو العلمي على حسب الاحوال . ولم تكن منشأة بغرض الاستثمار . أما ما كان من العقارات ذات الربيع ملكاً للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادي المذكورة فلا يعفى من الضريبة ، فالعقارات ذات الربيع والملوكة للهيئات الدينية والجمعيات الخيرية والنوادي الرياضية والأوقاف لا تعفى من العوائد مادامت تدر ريعاً .

(د) المستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المسجلة وفقاً للقانون بشرط أن تكون مجانية فلا تتقاضى أية أجور عن خدماتها للمرضى إلا إذا وافقت على ذلك وشاركت في تحديد تلك الاجور الجهات الادارية التي يصدر بها قرار من الوزير المختص .

(هـ) دور السفارات والمفوضيات والقنصليات التي تملكها بعض الدول الاجنبية التي تعامل السفارات والمفوضيات والقنصليات المصرية بالمثل ويرجع للإفادة عن شرط المعاملة بالمثل الى وزارة الخارجية^(١)

(و) العقارات التي لا يزيد صافي قيمتها الاجبارية السنوية على ثمانية عشرة جنيهاً بشرط ألا تزيد القيمة الاجبارية لجملة العقارات التي يملكها الممول أو من له حق الانتفاع عليها على هذا المبلغ^(٢)

(ز) العقارات المخصصة لمنفعة الاراضى الزراعية المحيطة بها كالات الري المعدة لري تلك الاراضى بلون أجر .

(ح) مباني العزب المقامة في الاراضى الزراعية والتي يسكنها مزارعو وعمال مالكي الارض بغير أجر والتي تشغلها حاصلاتهم ومواسيهم بشرط ألا تتجاوز

(١) فتوى الاموال المقررة - ملف رقم ٣/٣٢/٢٢ .

(٢) وتقضى التعليمات بأن يكون أساس الاعفاء المشار إليه هو الملكية الواردة بالمكلفات حسب العقد المسجلة دون العقد العرفية التي لا يعترف القانون بالملكية بمقتضاها إذ لا تنتقل الملكية في المقارات إلا بالتسجيل وفقاً لقانون الشهر العقاري (مادة ٩) . ويضفي الملك الخاص إذا كان مجموع صافي إيجاره السنوي مع الاجزاء الاخرى في الاملاك التي يملكها بالميراث أو بالشرك لا يتجاوز ١٨ جنيه . وفي حالة زيادة مجموع ما يملكه المول

أجرة المبنى الواحد ثمانية عشرة جنيهاً فى السنة .

(ط) الاحواش والمباني الواقعة فى منطقة الجبانات بشرط عدم إستعمالها للسكن المستمر ، فالمنازل المقامة داخل مقابر الطوائف الدينية المختلفة المجهزة سكناً للملاطى وخفراء المقابر تعفى من الضريبة ^(١) .

مادة (٢١) مكرر

« لوزير المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الاجنبية والمخصصة للاستعمال الشخصى من أداء الضريبة » .

شرح المادة

أجازت هذه المادة لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية اعفاء العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الأجنبية والمخصصة لاستعمالهم الشخصى من الضريبة على العقارات المبنية وذلك من باب تقرير بعض المجاملات الدولية لرؤساء الدول الأجنبية على ضوء مواقفهم من القضايا العالمية وذلك كما جرت عليه التقاليد الدولية ^(٢) .

(١) لفتى الاموال المقررة فى ١٠/١/١٩٥٥ - ملف ٢٢-٢٢-٢٠٠٢ .

(٢) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣ بخصوص المادة ٢١ مكرر المضافة بهذا القانون .

الباب السابع

رفع الضريبة

مادة (٢٢)

« ترفع الضريبة فى الأحوال الآتية :

(أ) اذا أصبح العقار معفى طبقاً للمادة السابقة .

(ب) اذا خلا العقار كله أو جزء منه من السكن ومما يحتويه مدة ثلاث أشهر متوالية على الأقل ولم ينتفع به بأى وجه من أوجه الانتفاع .

(ج) اذا هدم العقار أو تخرّب كلياً أو جزئياً الى درجة حالت دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه .

(د) اذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة أو منتفع بها .

ويكون رفع الضريبة على العقار أو عن الجزء الذى ينطبق عليه أحد البنود السابقة »

شرح المادة

تضمنت المادة المذكورة أربع حالات لرفع الضريبة ، وهى جميعها تعد تطبيقاً لقاعدة عامة مؤداها أن العقار لم يعد يغل إيراداً يخضع للضريبة .

ونعرض فيما يلى لكل حالة من هذه الحالات :

(أ) اذا أصبح العقار معفى من الضريبة ، وذلك كأن يؤول العقار المربوط بضريبة العوائد الى هيئة سياسية أعدته لسفاراتها أو مفوضيتها . إذ يصبح العقار المذكور معفياً من الضريبة على العقارات المبنية طبقاً للفقرة هـ من المادة (٢١) السالف بيانها . وذلك بشرط المعاملة بالمثل للدور التى تملكها الحكومة المصرية لدى الدولة الخاضع لها السفارة أو المفوضية المذكورة . كذلك كأن يملك

ممول عقارين مجموع صافى ايجارهما السنوى معاً يزيد عن ١٨ جنيه ، ويتصرف فى احدهما بحيث تصبح صافى القيسة الايجارية السنوية للعقار الباقى أقل من ١٨ جنيه ، اذ يستحق العقار الأخير الاعفاء طبقاً للفقرة و من المادة (٢١) السالف ذكرها . وهكذا .

(ب) خلو العقار كله أو جزء منه من السكن ومما يحتويه كالمقروشات أو العدد أو الآلات أو غيرها ^(١) . ومن ثم فإن غلق المصانع أو المعامل لتعطلها عن العمل يتعين لرفع الضريبة عنها خلوها من المعدات والآلات ، فإذا أغلقت مع بقاء هذه المعدات والآلات فإنها تكون قد فقدت شرط خلوها ما تحتويه وبالتالي لا يكون ثمة محل لرفع الضريبة عنها ^(٢) . كما يشترط استمرار خلو العقار مدة ثلاث أشهر متوالية على الأقل ، ولم ينتفع به بأى وجه من وجوه الانتفاع .

(ج) هدم العقار أو تخريبه كلياً أو جزئياً الى درجة تحول دون الانتفاع به .

(د) اذا اصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستقلة أو منتفع بها . وسبب رفع الضريبة فى هذه الحالة ان هذه الأراضى قد فقدت بعدم الاستغلال أو الانتفاع بها لشرط استحقاق الضريبة ولم تعد بهذا الوضع من العقارات المشبهة بالعقارات المبنية ^(٣) .

مادة (٢٢)

« لا ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها فى المادة السابقة الا بناء على طلب صاحب الشأن وذلك من تاريخ تقديم

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(٢) فتوى مجلس الدولة لوزارة الخزانة فى ١/٢٣/١٩٥٨ ، ملف ١٨٢ - ١٢١/٤ .

(٣) الوسيط فى الضرائب على العقارات المبنية - المرجع السابق ص ١٣٦ ، وقد استثنى القانون رقم ٤٤٩ لسنة ١٩٥٥ من ذلك الفنادق الموسمية فترفع عنها نصف الضريبة اذا استمرت مغلقة غير مستعملة مدة ستة أشهر على الأقل مع وجود محتوياتها بداخلها وذلك رعاية من الحكمة لهذه المؤسسات ومساعدة على بقائها وتشجيعاً لها على خدمة السياحة والسياح والمصيفين .

(المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٥)

الطلب لغاية التاريخ الذى تزول فيه الأسباب الموجبة للرفع .
ولا يقبل طلب الرفع الا اذا كان مصحوباً بقسيمة دالة على أداء آخر قسط مستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب .
ولا يترتب على طلب الرفع وقف أداء الأقساط المستحقة ما لم يعض على الطلب ستة أشهر دون الفصل فيه .
واستثناء مما تقدم ، ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها بالبند ج من المادة ٢٢ بناء على طلب صاحب الشأن او بناء على إخطار من موظف مسئول بعد التحقق من صحة ما جاء به أو بناء على معاينة لجنة الحصر أو لجنة التقدير وذلك كله دون مراعاة شرط السداد »

شرح المادة

هذه المادة اشترطت لرفع الضريبة فى الأحوال التى يجيز فيها القانون ذلك فى المادة السالف بيانها تقديم طلب بذلك من صاحب الشأن ويكون رفع الضريبة من تاريخ تقديم الطلب وحتى زوال السبب الموجب للرفع .

- كما اشترطت لقبول طلب الرفع ان يكون مصحوباً بقسيمة دالة على أداء آخر قسط مستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب .

- وتقديم طلب الرفع لا يترتب عليه وقف أداء الأقساط المستحقة الا اذا مضى على تقديم الطلب المذكور ستة اشهر دون الفصل فيه ، فانه يكون لصاحب الشأن فى هذه الحالة التوقف عن أداء الاقساط عن الفترة التالية لانتهاى الستة اشهر التالية لتقديم طلب الرفع .

- ونظرا لانه اتضح ان بعض الممولين لم يتقدم بطلبات رفع الضريبة فى حالتى الهم والتخريب - مما ترتب عليه استمرار ربط هذه العقارات المهمة والمتخربة بالضريبة فقد استثنى طلب رفع ضريبة العقارات المتهدمة او المتخربة من شرط أداء القسط المستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب ، كما اجازت هذه المادة ان يكون رفع ضريبة هذه العقارات ، فضلا عن طلب صاحب الشأن وبون

ان يلزم بسداد القسط المذكور ، ان يكون ايضا بناء على اخطار من موظف مسئول كالمعاون او المأمور او لجنتى الحصر والتقدير بعد التحقق من الهدم او التخرّب^(١) .

مادة (٢٤)

" ترفع الضريبة بمقدار ما يدخل من العقار فى المنفعة العامة اعتبارا من تاريخ الاستيلاء الفعلى بواسطة الجهة طالبة نزع الملكية " .

شرح المادة

هذه المادة قضت برفع الضريبة على العقارات المبنية على الجزء المتداخل من العقار الخاضع للضريبة فى المنافع العامة وذلك اعتبارا من تاريخ الاستيلاء الفعلى وعلو رفع الضريبة فى هذه الحالة ان هذا الجزء من العقار لم يعد فى ملك المول ، وبالتالي فقد ايراده^(٢) .

مادة (٢٤) مكرر

" كل ممول يملك عقارا لا يجاوز صافى قيمته الايجارية السنوية ثمانية عشر جنيها ويكون مالكا فى الوقت نفسه لعقار أو جزء من عقار أو أكثر من ذلك سواء فى نفس المدينة أو البلدة أو فى مدن أو بلاد أخرى فى انحاء الجمهورية ، ويكون صافى مجموع القيمة الايجارية السنوية لجملة ما يملكه ثمانية عشر جنيها يجب ان يقدم الى المحصلين والصيارفة الموجودة بدائرتهم هذه العقارات اقرارا يحصل عليه منهم مجانا يبين فيه مقدار ما يملكه فى كل مدينة أو بلد وصافى القيمة

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ والذى اضاف هذا الاستثناء للمادة (٢٢) من القانون ٦ لسنة ١٩٥٤ .

(٢) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

الايجارية السنوى لكل عقار والمجموع .

وتحدد بقرار من وزير المالية والاقتصاد المواعيد والاضاع
التي ينبغي مراعاتها واستيفائها لتقديم هذه الاقرارات " .

شرح المادة

أوجبت هذه المادة على كل من يملك عقارا لا يتجاوز صافى القيمة الايجارية السنوية ١٨ جنيه وكان يملك فى ذات الوقت عقارات اخرى يزيد صافى قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشر جنيها سواء بطريق الشراء او الميراث او الشرك او غيرها من اسباب الملكية المقررة قانونا وسواء كانت هذه العقارات فى مكان واحد او اكثر بانحاء الجمهورية ان يقدم الى المحصلين والصيارفة الموجودة بدائرهم هذه العقارات اقرارا يبين فيه مقدار ما يملكه فى كل مكان وصافى القيمة الايجارية السنوية لكل عقار والمجموع . وقد صدر قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ١٤٢ لسنة ١٩٥٦ ونشر فى الوقائع المصرية فى ٢٢/١٠/١٩٥٦ ونص على ما يلى :

مادة ١ - يقدم الممول بنفسه او بواسطة من ينوب عنه الى المحصل او صراف البندر او المدينة الاقرار المنصوص عليه فى المادة ٢٤ مكرر من القانون ... على النموذج الخاص فى ميعاد غايته آخر مارس من كل سنة على انه بالنسبة الى سنة ١٩٥٦ فيكون تقديم الاقرار فى ميعاد غايته آخر نوفمبر سنة ١٩٥٦ وتوضع بالاقرار البيانات الآتية :

(أ) رقم العقار واسم الشارع او الحارة او البندر او الشياخة والمركز او القسم او المديرية او المحافظة واسم صاحب تكليف العقار وصفة مقدم الاقرار بالنسبة الى التكليف فى كل عقار .

(ب) مقدار صافى القيمة الايجارية لكل عقار ومقدار حصة الممول فى العقار ومقدار صافى القيمة الايجارية المقررة على حصته .

(ج) اقرار من الممول بان العقارات الموضحة بالاقرار هى كل ما يملكه او يستحقه او ينتفع به فى أنحاء الجمهورية ^(١) .

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ .

مادة (٢٤) ثالثاً

« إذا زالت عن أى عقار أسباب الاعفاء من الضريبة ، وجب على صاحب الشأن أن يقدم الى المديرية أو المحافظة أو المجلس البلدى بحسب الاحوال إخطار بذلك بكتاب موسى عليه يعلم الوصول فى خلال شهرين من تاريخ زوال سبب الاعفاء وذلك لاعادة ربطه بالضريبة إعتباراً من السنة التالية التى زال فيها سبب الاعفاء عنه »

شرح المادة

أوجبت هذه المادة على مالك العقار المعفى من الضريبة على العقارات المبنية إذا زال عن هذا العقار سبب إعفائه من الضريبة المذكورة سواء بسبب تغيير الملكية أو قيام أبنية جديدة أو عند إعادة تقديرها أو تغيير نوع الاستعمال عن الغرض الذى أعفيت من أجله ، أن يقدم إخطار بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول الى الجهة الادارية القائمة على الربط والتحصيل خلال شهرين من تاريخ زوال سبب الاعفاء وذلك لاعادة ربط هذا العقار بالضريبة إعتباراً من السنة التالية لزوال سبب الاعفاء عنه^(١)

مادة (٢٤) رابعاً

« كل معمول يتأخر عن تقديم الاقرار المنصوص عليه بالمادة (٢٤) مكرراً والاحطار المنصوص عليه بالمادة (٢٤) مكرر ثالثاً أو يتضمن إقراره أو إخطاره بيانات خاطئة ، يترتب عليها الاعفاء بدون وجه حق من الضرائب المستحقة على عقاراته يحرم من الانتفاع بأحكام هذا القانون لمدة خمس سنوات وتقرض عليه بقرار من من المدير أو المحافظ التابع له القسم المالى الواقع فى دائرته العقار أو من مدير البلدية فى البلاد التى تقم المجالس البلدية فيها بالربط والتحصيل غرامة مساوية لضريبة

العقار فى سنة واحدة .

فإذا كان الاعفاء قد وقع فعلاً ألزم الممول فوق ذلك برد جميع المبالغ التى تكون قد رفعت عنه بغير حق مهما كانت مدتها ، ويجوز التظلم من القرار القاضى بفرض الغرامة الى وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية و القروية كل فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه ليفصل فيه نهائياً - فى خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بفرض الغرامة - ولا يجوز الطعن فى القرار أمام أية جهة قضائية ^(١) .

ويجوز إعفاء الممول من الغرامة بقرار يصدر من الجهة المختصة بفرض الغرامة فى حالة ما إذا قام الممول من تلقاء نفسه - وقبل كشف عدم صحة البيانات المقدمة منه - بتقديم الاقرار أو الاخطار وتصحيح البيانات المقدمة .

شرح المادة

هذه المادة خاصة بمن يضمن إقراره المنصوص عليه بالمادة ٢٤ مكرراً أو إخطاره المنصوص عليه فى المادة (٢٤) ثالثاً ببيانات خاطئة أو يتأخر عن تقديم الاقرار أو الاخطار المذكورين فى المواعيد المحددة مما قد يترتب عليه إعفاؤه من الضريبة بغير حق ، فإنه يحرم من الانتفاع بأحكام هذه القانون لمدة خمس سنوات مع إلزامه بغرامة تعادل ضريبة العقار فى سنة واحدة ، فإذا كان الاعفاء قد وقع فعلاً ألزم الممول فوق ذلك برد جميع المبالغ التى تكون قد رفعت له بغير حق مهما كانت مدتها بغض النظر عن المدة المنصوص عليها فى المادة الاولى من القانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٥٢ بشأن تقادم الضرائب والرسوم والتى يجرى نصها على أنه تتقادم بخمس سنوات الضرائب والرسوم المستحقة للدولة أو لأى شخص إعتبارى عام ما لم ينص القانون على مدة أطول ، وذلك حتى تكون طلبات الاعفاء جدية وشاملة البيانات الصحيحة التى سينبنى عليها عدم فرض الضريبة

(١) مانع التقاضى الوارد بالفقرة الثانية من المادة (٢٤) رابعاً قد ألغى بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ .

وحتى يكون الجزاء رادعاً لكل من تسول له نفسه الحصول على أموال الحكومة غشاً وتدليساً^(١)

وقد اجازت المادة التظلم من قرار الغرامة الى الوزير المختص او من ينييه في ذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ اخطار الممول به ، والقرار الصادر في هذا الشأن اصبح بمقتضى القانون ١١ لسنة ١٩٧٢ جائز الطعن فيه بحسبانه قراراً ادارياً نهائياً امام القضاء الادارى .

كما اجازت المادة اعفاء الممول من الغرامة اذا ما قام بتصحيح البيانات الخاطئة قبل اكتشافها وذلك بقرار من الجهة المختصة بفرض هذه الغرامة^(٢) .

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٥ والذى اضيفت به المواد ٢٤ مكرراً ، ٢٤ ثالثاً ، ٢٤ وايماً .
(٢) والاعفاء من الغرامة في هذه الحالة جوازى للجهة الادارية المختصة بالربط والتحصيل فالالزام عليها بهذا الاعفاء .

الباب الثامن

التحصيل

مادة (٢٥)

" تؤدى الضريبة مقدما على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوما الاولى من شهرى يناير ويولية من كل سنة .

ويكون أدائها فى مكاتب التحصيل الواقع فى دائرتها العقار والتى يصدر بتعيينها قرار من وزير المالية والاقتصاد .

وتحصيل الضريبة والغرامة المنصوص عليها فى هذا القانون بطريق الحجز الادارى عند عدم ادائها فى المواعيد المقررة لمكاتب التحصيل المعينة لذلك " .

شرح المادة

طبقا لهذه المادة فان اداء الضريبة على العقارات المبنية يكون مقدما وعلى قسطين متساويين وذلك خلال الخمسة عشر يوما الاولى من شهرى يناير ويوليو من كل سنة .

ويكون اداء هذه الضريبة للسيارات والمحصلين فى مقار اعمالهم بالمدن والبلاد والقرى كل فى دائرة اختصاصه ^(١) .

وفى حالة عدم اداء الضريبة المذكورة - وهى ولاشك تشمل ايضا المباني التى رفعت للمعمل بغير حق والزمه القانون بردها ^(٢) . والغرامة المنصوص عليها فى

(١) مادة ٨ من قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ احكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . فى شئلى على العقارات المبنية .

(٢) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٤٩ لسنة ١٩٥٥

سوف نبين احكام طرق الحجز الادارى السالف بيانها كى تتم الفائدة ويكتمل البحث ، ولكى يكون كل من الحاجز والمحجز عليه على بيئة من امره ويستطيع الحاجز توقيع الحجز مستوفيا لشروطه القانونية . كما يمكن المحجز عليه من دفع اجراءات الحجز غير الصحيحة المرفقة عليه من مصلحة الاموال المقررة وغيرها . كما نتناول منازعات الحجز الادارى ايضا .

قانون الضريبة على العقارات المبنية فى المواعيد المقررة فى مكاتب التحصيل المعنية لذلك ، تحصل بطريق الحجز الادارى ، وقانون الحجز الادارى يعتبر القانون الخاص فى التنفيذ الجبرى ، وقواعده جاءت استثناء من قواعد قانون المرافعات المدنية والتجارية الذى يعتبر القانون العام فى التنفيذ الجبرى ، وسوف نتناول طرق الحجز الادارى تنمة للفائدة وهذه الطرق هى اولا : طريق حجز المنقولات لدى المدين (المواد من ٤ - ٢٧) وثانيا : طريق حجز ما للمدين لدى الغير (المواد من ٢٨ - ٣٥) وثالثا : حجز الايرادات والاسهم والسندات والحصص ويبيعها (المواد من ٣٦ - ٣٩) واخيرا حجز العقار ويبيعه (المواد من ٤٠ - ٧٤ مكرر) وذلك على النحو الذى سيرد تباعا ثم نشير الى منازعات الحجز الادارية فى مبحث خاص .

(١) حجز المنقول لدى المدين

طبقاً لاحكام قانون الحجز الادارى

رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

مادة (٤) « يعلن مندوب الحاجز الى المدين أو من يجيب عنه تنبيهاً بالاداء وإنذاراً بالحجز ويشرع فوراً فى توقيع الحجز مصحوباً بشاهدين ، ويوضح بمحضر الحجز قيمة المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها ووصف المكان الموجود به المنقولات المحجوزة وصفاً دقيقاً »

ومقاد هذه المادة أن حجز المنقول لدى المدين يبدأ بالتنبيه على المدين أو من يجيب عنه ، باداء المبالغ المستحقة وإنذاره بالحجز إن لم يقم بأدائها ، فإذا لم يمثل أى منهما لذلك شرع فوراً فى توقيع الحجز بأن ينتقل مصحوباً بشاهدين الى مكان المنقولات المطلوب حجزها ويبحث عنها ويصفها ويحرر لها محضراً بذات ورقة التنبيه بالاداء والإنذار بالحجز^(١) على النحو المتبع عملاً ، ويتضمن هذا المحضر البيانات الآتية :

(١) قانون الحجز الادارى - محمد كمال ابو الخير الطبعة الثانية ص ٢٤ ، المذكرة الايضاحية لقانون الحجز

الادارى - الحجز الادارى - عيد النعم حسنى الطبعة الثالثة ص ١٢٢ .

(١) تاريخ توقيع الحجز . يوماً وساعة ، ومكان ذلك الحجز مع وصفه وصفاً دقيقاً .

(٢) ذكر أمر الحجز الذي يتم الحجز الإداري بموجبه ، ولم يستلزم المشروع سبق إعلان أمر الحجز ^(١) كمقدمة للحجز ، إذ تنتج إجراءات ذلك الحجز ، بأن يعلن مندوب الحاجز الى المدين أو من يجيب عنه تنبيهاً وإنذاراً بالحجز ويشرع فوراً في توقيع الحجز ...

(٣) ذكر تنبه المدين بأداء الدين وإنذاره بالحجز .

(٤) إسم الجهة الحاجزة ، ومركزها الرئيسى والمحلى إن كان .

(٥) إسم المدين ولقبه وموطنه وصفته .

(٦) إسم مندوب الحاجز ولقبه وصفته . وإسم شاهدى الحجز ..

(٧) إسم من يقوم مقام المدين (من يجيب عنه) وصفته التي تبرر مخاطبته وإتخاذ الإجراءات في مواجهته .

(٨) مفردات الاشياء المحجوزة مع ذكر أنواعها وأوصافها ومقدارها أو وزنها أو مقاسها إن كانت مما يكال أو يوزن أو يقاس وبيان قيمتها على وجه التقريب ويجب أن يكون هذا البيان وافياً بحيث لا يمكن بعد الحجز تهريب الشيء المحجوز أو إستبدال غيره به .

وإذا كان محل الحجز ثماراً أو محصولات قبل جنيها أو قطفها ، وجب بيان موضع الارض وإسم الحوض ومساحتها وحدودها ونوع المزروعات أو نوع الاشجار وما ينتظر أن يحصد أو ينتج منها على وجه التقريب ، وبعد جنى المحصول ، يكال أو يوزن ، ويثبت ذلك فى محضر الحجز . ومندوب الحاجز هو الذى يقوم بتقدير قيمة المحجوزات ، إلا أنه إذا كان على مصوغات أو سبائك من ذهب أو فضة أو معدن نفيس آخر ، أو أشياء أخرى يقتضى تقدير قيمتها خبرة كما لو تعلق الامر بلوحة فنية . فإنها تقوم بمعرفة خبير . وعلى مندوب الحاجز

(١) عكس ذلك الدكتور أحمد أبو الوفا فى إجراءات التنفيذ الجبرى للدكتور فتحي والى طبعة ١٩٨٠ ص ٦٨٢ .

إذا إقتضت الحال نقل هذه الاشياء أو وزنها أو تقويمها أن يضعها فى حرز مغلق مختوم إن أمكن ، وأن يذكر ذلك فى المحضر مع وصف الاختتام ، ويجب فى جميع الاحوال إرفاق تقرير الخبير بمحضر الحجز .

وإذا وقع الحجز على نقود أو عملة ورقية وجب على مندوب الحاجز الاستيلاء عليها بعد بيان أوصافها ومقدارها فى محضر الحجز وتحرير إيصال بإستلامها يعطيه للمدين أو من يجيب عنه .

(٩) بيان ما قام به مندوب الحاجز من الاجراءات وما لقيه من العقبات والاعتراضات أثناء الحجز ، وما اتخذته فى شأنها .

(١٠) تحديد يوم البيع وساعته والمكان الذى يجرى فيه ، ويجب ألا يُحدد يوم البيع قبل مضى شامية أيام من تاريخ الحجز ، ويبدأ إحتساب مدة الشامية الأيام إعتباراً من اليوم التالى للحجز ، فيكون يوم البيع هو التاسع بعد الحجز أو الايام التالية .

(١١) إسم الحارس الذى تترك المحجوزات فى حراسته ، ويذكر صفته وعنوانه ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية وجهة صدورها ، وما إذا كانت الحراسة بأجر أو بدون أجر وقيمة ذلك الاجر إذا كانت الحراسة بأجر ، وإقرار الحارس المعين بأجر بموافقه على الاجر .

ويجوز تعيين المدين أو الحائز للمنقولات المحجوزة حارساً وإذا لم يوجد من يقبل الحراسة وكان المدين أو الحائز حاضراً كلفه مندوب الحاجز بالحراسة ولا يعتد برفضه إياها ، أما إذا لم يكن حاضراً عهد بها مؤقتاً الى جهة الادارة ، وعلى مندوب الحاجز أن يثبت ذلك كله بمحضر الحجز .

(١٢) توقيع كل من المدين أو من يقوم مقامه ، ومندوب الحاجز والشاهدين ، فإذا رفض المدين أو من يقوم مقامه التوقيع ، أثبت ذلك فى المحضر ، واكتفى بتوقيع مندوب الحاجز والشاهدين . كما يجب توقيع الحارس (مادة ٧ حجز) إذا وجد .

ولا يجوز أن يجرى الحجز قبل الساعة السابعة صباحاً ولا بعد الخامسة

مساءً أو في أيام العطلات الرسمية إلا عند الضرورة وبإذن من قاضى الامور الوقتية طبقاً للمادة السابعة من قانون المرافعات ، وإذا بدأ الحجز فى وقت مسموح به فيه ولم يتم حتى الخامسة مساء فإنه يمكن إتمامه ولو بعد هذه الساعة دون حاجة لأذن من القاضى ، كما أنه إذا بدأ فى يوم عمل ، ولم يتم فى هذا اليوم فإنه يستكمل فى اليوم التالى مباشرة ولو كان يوم عطلة رسمية دون حاجة لأذن القاضى .

ويعتبر الشئ ، محجوزاً بمجرد ذكره فى محضر الحجز ، ولو لم يقلل المحضر إلا فى يوم تال .

وإذا إقتضى الامر كسر باب أو قض قفل إما لتعنت المحجوز عليه أو لفيايه ، فليس لمنسوب الحاجز إستعمال القوة إلا بحضور أحد مأمورى الضبط القضائى وتوقيعه على محضر الحجز ، وإلا كان الحجز باطلاً (مادة ه حجز إدارى)

ويجب أن يحرر محضر الحجز فى مكان توقيعه وإلا كان باطلاً ، وإذا لم يجد مندوب الحاجز شيئاً يحجزه أو ما لا يجوز حجزه ، أثبت ذلك فى المحضر ، ويسمى محضر عدم وجود .

جزء تخلف البيانات المتقدمة :

لم ينص قانون الحجز الادارى على البطلان عند إغفال البيانات المتقدمة فيما عدا إغفال توقيع مأمور الضبط القضائى فى حالة كسر الابواب أو فض الاقفال حيث رتب البطلان على ذلك ، ومن ثم لزم إعمال القاعدة العامة المقررة فى المادة (٢٠) من قانون المرافعات بشأن البطلان والتى مقتضاها أن يكون لاجراء باطلاً إذا شاب عيب لم تتحقق بسببه لغاية من الاجراء ، فلا يبطل الحجز إذا وجد نقص فى بيان الاشياء المحجوزة ما لم يكن من شأن هذا النقص التجهيل بها ، كما يبطل الحجز إذا لم يذكر ما يفيد تنبيه المدين بالدفع أو إنذاره بالحجز ما دامت نية الجهة الحاجزة واضحة تماماً فى توقيع الحجز فى حالة عدم إمتثال المدين أو من يجيب عنه عن الاداء ، كما لا يبطل الحجز إذا خلا محضره من توقيع المدين أو من توقيع الحارس عليه إذا ثبت رفضهما التوقيع . كما لا يبطل الحجز إذا لم يذكر فى محضره التاريخ المحدد للبيع ومكانه ، إذ من الجائز

تحديده فيما بعد وإخطار المحجوز عليه بذلك .

ويبطل الحجز إذا خلا محضر من توقيع مندوب الحاجز أو من توقيع الشاهدين أو إذا لم يتضمن محضره بيان الاجراءات والخطوات التي رتخذها مندوب الحاجز وما لقيه من عقبات أو إعتراضات أثناء الحجز ، وما إتخذته في شأنها ، وإسم من خاطبه في مكان الحجز نيابة عن المدين وصفته .. وكذا بيان مفردات الاشياء المحجوزة وقيمتها التقريبية أو إذا خلا من بيان المبالغ المستحقة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها .

وتوقيع الحجز يقتضى إحترامه قانوناً ويظل منتجاً لآثاره ولو كان مشوباً بالبطلان مادام لم يقض ببطلانه من جهة الاختصاص ^(١) . والبطلان هنا مقرر لمصلحة المدين ^(٢)

مادة (٥) : « لا يجوز لمندوب الحاجز كسر الابواب أو فض الاقفال بالقوة لتوقيع الحجز إلا بحضور أحد مأمورى الضبط القضائي ، ويجب أن يوقع هذا المأمور على محضر الحجز ولا كان باطلاً »

ومفاد هذا النص أن المشرع لم يمنح الضبطية القضائية لمندوب الحاجز لشبهة إساءة إستعمال السلطة ، وأجاز كسر الابواب وفض الاقفال بالقوة بشرط حضور أحد مأمورى الضبط القضائي وقرر جزاء لعدم القيام بهذا الاجراء هو البطلان المطلق للعمل الذى يقوم به المندوب في غير حضور مأمور الضبط .

ويجب أن يوقع مأمور الضبط على المحضر ، فتوقيعه ضرورى وإلا كان المحضر باطلاً . ويدهى أنه عند الانتهاء من الحجز يجب إعادة الحال الى ما كانت عليه قبل الكسر أو القس ، وغلق المكان الموجود به المنقولات سواء كانت قد توقع الحجز عليها جميعاً أم جزء منها ^(٣) وإذا كان الغلق بموجب حكم أو أمر من النيابة أو أية جهة حكومية أخرى ، وجب قبل الكسر أو القس الحصول على

(١) نقض جنائي ١٠/١٩٥٩/١٠٠ ص ٧٥٨

(٢) نقض جنائي ١٩٥٤/٤/١٦٥٤ مشار إليه بالحجز الإداري لعبد الممن حسن - المرجع السابق ص ٢٣٧

(٣) قانون الحجز الإداري - محمد كمال أبو الخير الطبعة الثانية ص ٢٧

إذن الجهة التي أمرت بالغلق^(١)

مادة (٦) : « يجب أن يشتمل محضر الحجز علي ما قام به مندوب الحاجز من الاجراءات وما لقيه من العقبات والاعتراضات أثناء الحجز وما إتخذه في شأنها

ويجب أن تبين في محضر الحجز بالتفصيل مفردات الاشياء المحجوزة مع ذكر نوعها وأوصافها ومقدارها ووزنها أو مقاسها إن كان مما يكال أو يوزن أو يقاس وبيان قيمتها بالتقريب وإن يحدد فيه يوم البيع وساعته والمكان الذي يجري فيه ، ويجب ألا يكون البيع قبل مضي ثمانية أيام من تاريخ الحجز .

وإذا كانت المحجوزات عرضه للتلف جاز بيعها يوم الحجز أو الايام التالية له . »

ذكرنا سلفاً عند التعليق على المادة الرابعة أن من بين البيانات الواجب ذكرها في محضر الحجز ، أن يثبت مندوب الحاجز ما قام به من إجراءات وما لقيه من عقبات وإعتراضات أثناء الحجز وما إتخذه في شأنها ، وأن إغفال هذا البيان يترتب عليه بطلان الحجز طبقاً للقواعد العامة . والعقبات التي قد تواجه مندوب الحاجز قد تكون عقبات مادية كغلق الاعيان المراد توقيع الحجز على موجوداتها فيثبت ذلك في محضر الحجز وانه اضطر الى كسر الابواب او فسخ الاقفال بحضور مأمرى احد الضبط القضائي (مادة ٥ حجز) او انه تعرض لمقاومة مادية من المحجوز عليه فلجأ الى السلطات العامة (مادة ٢/٢٧٩ مرافعات) . كما قد تكون العقبات التي قد يتعرض لها عقبات قانونية كأن يكون هناك نزاعاً على اصل الحق المراد توقيع الحجز اقتضاء له .

كما يجب ان تبين في محضر الحجز - كما سبق ان ذكرنا - مفردات الاشياء المحجوزة بالتفصيل مع ذكر نوعها وأوصافها ومقدارها ووزنها او مقاسها إن كانت مما يكال او يوزن او يقاس وكذا بيان قيمتها بالتقريب ، ولا يترتب على النقص في هذا البيان بطلان الحجز إذا لم يكن من شأن هذا النقص التجهيل

بها .

كما يحدد فى محضر الحجز يوم البيع وساعته والمكان الذى يجرى فيه .
واغفال هذا البيان لا يترتب عليه بطلان إذ يمكن تحديده فيما بعد واخطار
المدين المحجوز عليه به فتتحقق الغاية من ذلك البيان . على انه يجب ألا يكون
تحديد هذا الميعاد قبل مضى ثمانية أيام من تاريخ الحجز ، ويترتب على عدم
احترام هذا الميعاد إذا حصل البيع قبل الثمانية أيام المذكورة بطلان البيع ^(١) ،
وهذا البطلان مقرر لمصلحة المدين المحجوز عليه وليس لغيره التمسك به والغرض
من هذا الميعاد تمكين المحجوز عليه من تقاضى البيع بمبادرته بالوفاء للجهة
الحاجة بمطوبها ولو بعد توقيع الحجز ، او تمكينه من الاعتراض على الحجز
إن كان لهذا الاعتراض محل ويضاف الى هذا الميعاد ميعاد مسافة بين مكان
الاشياء المحجوزة وموطن المحجوز عليه . ولكن يجوز انقاص الميعاد المذكور
إذا كانت المحجوزات عرضة للتلف ، حيث أجازت المادة ٢/٦ حجز جواز بيعها
يوم الحجز او الايام التالية له ، ولا حاجة لمنسوب الحاجز عندئذ لاذن بذلك من
القاضى ، اما اذا كانت الاشياء المحجوزة بضائع عرضة لتقلب الاسعار ،
فلقاضى التنفيذ - طبقا لنص المادة ٢/٣٧٦ مرافعات - ان يأمر بأجراء البيع
من ساعة لساعة بناء على عريضة تقدم من الحارس او أحد ذوى الشأن ^(٢) .

مادة (٧) : " يوقع التنبيه بالاداء والانذار بالحجز ومحضر الحجز كل من
المدين او من يجيب عنه ومنسوب الحاجز والشاهدين والحارس ، وتسلم صورة من
التنبيه والانذار ومحضر الحجز الى المدين او لمن يوقع عنه واخرى للحارس ،
وإذا رفض المدين او من يجيب عنه التوقيع على التنبيه والانذار ومحضر الحجز
واستلام نسخة منه اثبت ذلك فى المحضر .

وتعلق نسخة من محضر الحجز على المركز او القسم او المأمورية او على باب
العمدة او الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرته ويقوم هذا الاجراء مقام الاعلان .

(١) عكس ذلك الدكتور اقصى والى - التنفيذ الجبرى ط سنة ١٩٨٠ ص ٦٩١ إذ لا يترتب على عدم احترام الميعاد

الذكر أى بطلان وانما يترتب مسئولية الجهة الحاجة عن الاضرار التى قد تلحق من جراء ذلك بالمدين .

(٢) الدناصورى وزميله - التطبيق على قانون المرافعات - الطبعة الثانية .

وإذا لم يوجد المدين أو من يجيب عنه أثبت ذلك بمحضر الحجز وتسلم نسخة منه الى مأمور القسم أو البندر أو العمدة أو الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرة اختصاصه مع تعليق نسخة أخرى فى الاماكن المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ويقوم هذا الاجراء مقام الاعلان .

طبقا لهذه المادة فانه يجب ان يشتمل محضر الحجز على توقيع كل من المدين أو من يجيب عنه ومنسوب الحاجز والحارس والشاهدين ، وعلى مندوب الحاجز ان يسلم للمدين أو لمن يجيب عنه وللحارس صورة من التنبيه والانذار ومحضر الحجز وإذا رفض المدين أو من يجيب عنه التوقيع اوقف الاستلام اثبت مندوب الحاجز ذلك فى المحضر ، وقام بتعليق نسخة من محضر الحجز على باب المركز أو القسم أو المأمورية ، أو على باب العمدة أو الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرته ، ويقوم هذا الاجراء مقام الاعلان ، والذى يعتبر انه قد تم من تاريخ التعليق .

وإذا لم يوجد المدين أو من يجيب عنه أثبت ذلك بمحضر الحجز وتسلم نسخة منه الى مأمور القسم أو البندر أو العمدة أو الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرة اختصاصه ، مع تعليق نسخة أخرى على باب المركز أو القسم أو المأمورية أو على باب العمدة أو الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرته ، ويقوم هذا الاجراء مقام الاعلان ، ويعتبر ان هذا الاعلان قد تم واستكمل آثاره القانونية من تاريخ تعليق نسخة المحضر المذكور على أى من الاماكن المذكورة .

ويترتب على اغفال بيان توقيع المدين أو من يجيب عنه أو الحارس أو اثبات رفض أى منهم التوقيع على محضر الحجز بطلان الحجز ذاته .

كما ان اغفال بيان توقيع الشاهدين ، وهو من الاجراءات الجوهرية بطلان الحجز ايضا ، كذلك ، فان اغفال توقيع مندوب الحاجز على محضر الحجز ، وهو الاجراء الذى يضيف الصفة الرسمية على المحضر ، بطلان الحجز .

مادة (٨) : " لا يجوز حجز الثمار ولا المزروعات القائمة قبل نضجها بأكثر من خمسة وخمسين يوما وإلا كان الحجز باطلا .

وفى تطبيق حكم الفقرة السابقة يجب ان يبين فى محضر الحجز موضع

الأرض واسم الحوض ومساحتها وحدودها ونوع المزروعات أو نوع الأشجار وعندها وما ينتظر أن يحصد أو يجنى أو ينتج منها على وجه التقريب على أن يكال المحصول أو يوزن بعد جمعه ويثبت ذلك في محضر الحجز .

أجازت هذه المادة الحجز على الثمار المتصلة والمزروعات القائمة بطريق حجز المنقول لدى المدين ، وبذلك تكون قد وضعت استثناء من القاعدة التي تقضى بوجوب حجز مثل هذه الثمار والمزروعات بطريق الحجز العقاري باعتبارها عقارا ما دامت لم تجز أو تقطع . وعلة هذا الاستثناء أن هذه الثمار والمحصولات تعتبر من حيث تقسيم الاموال منقولات بحسب المال ، ولهذا فانه عندما يحجز عليها وهي قائمة ينظر اليها بحسب مصيرها . أى بعد قطعها أو جنيها وفصلها عن اصلها وصيورتها بالتالى ما لا منقولا . ولا يحجز عليها حجز عقار إلا مع الأرض .

والمقصود بالثمار هنا هو كل ما ينتج بصفة دورية بون تأثير في مصدره ، ولا يشمل المنتجات التي ليس لها صفة الثمار ، كنتاج المناجم والمحاجر ، فهذا الناتج قبل فصله يحجز عليه بطريق حجز العقار ^(١) .

على انه لا مكان الحجز على هذه الثمار والمزروعات بطريق حجز المنقول لدى المدين يجب ألا يتم الحجز قبل نضجها باكثر من خمسة وخمسين يوما ، بمعنى انه يجب ان يتم الحجز عليها قبل نضجها بخمسة وخمسين يوما ^(٢) ويترتب على الحجز على الثمار والمحصولات قبل هذه المدة ، بطلان الحجز ^(٣) .

ويجب ان يبين في محضر الحجز على الثمار والمزروعات موضع الأرض واسم الحوض ومساحتها وحدودها ونوع المزروعات أو نوع الأشجار وعندها وما ينتظر أن يحصد أو يجنى أو ينتج منها على وجه التقريب ، على أن يكال المحصول أو يوزن بعد جمعه ويثبت ذلك كله في محضر الحجز . والنقص في

(١) الدكتور فتحي والى - التنفيذ الجبرى طبعة سنة ١٩٨٠ سنة ٢٦٤ ، ص ٢٨٠ .

(٢) عبد المنعم حسنى - الحجز الادارى علما وعمل - الطبعة الثالثة ص ١٦٢ .

(٣) د . فتحي والى - المرجع السابق - ص ٢٦٥ .

(٤) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ١٦٤ .

هذا البيان لا يبطل الحجز . ما دام هذا النقص ليس من شأنه التجهيل بالمحجوزات^(١)

مادة (٩) : " اذا كان الحجز على مصوغات او سبائك من ذهب او فضة او معدن نفيس آخر او مجوهرات او احجار كريمة فتوزن وتبين اوصافها بالدقة فى محضر الحجز .

وتقوم هذه الاشياء بمعرفة خبير يعين اجره بقرار من الوزير المختص او من ينييه عنه فى ذلك .

ويجوز بهذه الطريقة تقويم الاشياء الاخرى بناء على طلب مندوب الحاجز او المدين .

وفى جميع الاحوال يرفق فى تقرير الخبير بمحضر الحجز .

ويجب اذا اقتضت الحال نقلها او وزنها او تقويمها ان توضع فى حرز مختم إن امكن وان يذكر ذلك فى المحضر مع وصف الاختتام .

تتناول هذه المادة حجز المصوغات ، وهى الحلى المصنوعة من الذهب او الفضة ، والمعادن النفيسة وهى المعادن ذات القيمة كالبلاتين ، والمجوهرات والاحجار الكريمة كاللؤلؤ والماس والياقوت ، فتقتضى بضرورة وزنها وبيان اوصافها بدقة فى محضر الحجز^(١) . وتقوم هذه الاشياء ، أى تقدر قيمتها بمعرفة خبير مثن تعينه الجهة الحاجزة^(٢) . ويحدد اجره بقرار من الوزير المختص او من ينييه فى ذلك .

ويجوز اتباع هذه الطريقة لتقويم الاشياء الاخرى وهى - كما جاء بالمذكرة الايضاحية - المنقولات الدقيقة او الثمينة كالألات والمواد الكيميائية وغيرها مما يتعذر تقويمه بمعرفة مندوب الحاجز ومنها ايضا اللوحات الزيتية والتحف وذلك بناء على طلب مندوب الحاجز او المحجوز عليه (المدين) . ولا يشترط ان يكون

(١) الحجز الإدارى - عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٦٥ .

(٢) خلاف ذلك عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٦٦ .

الخبير المقوم من خبراء الحكومة ، إذ يكفى فيه ان يكون ذا دراية وخبرة خاصة بنوع الاشياء المطلوب تقويمها ، ولا يترتب على اغفال هذا التقويم أى بطلان ، وإنما هو مجرد مسألة الجهة الحاجزة عن الاضرار التى قد تلحق بالمدين من جراء ذلك ، وذلك فى حالة بيعها بأقل من قيمتها الحقيقية . اذ الغرض من هذا التقويم هو منع بيعها بأقل من قيمتها ، وتهيئة الامر لتقسيمها عينا بين الدائنين اذا استوجب الامر ذلك ^(١) .

مادة (١٠) : " إذا وقع الحجز على نقود او عملة ورقية وجب على مندوب الحاجز الاستيلاء عليها بعد بيان اوصافها ومقدارها فى محضر وتحرير ايصال باستلامها يعطيه للمدين او من يجيب عنه " .

تتناول هذه المادة الحجز على النقود او العملة الورقية ، وتوجب استيلاء مندوب الحاجز عليها بعد بيان اوصافها ومقدارها فى محضر الحجز مع تحرير ايصال بها يعطى للمدين او من يجيب عنه ، ويذهب الى انه لاجابة للحراسة او تحديد يوم للبيع ، إذ يحصل على حقه بمجرد الاستيلاء على النقود او العملة الورقية مباشرة ، فالحجز على النقود هو تنفيذ مباشر به الدائن الى استيفاء حقه بالحصول عليه مباشرة . وإن كانت العملة المحجوز عليها أجنبية فانها تستبدل من احد البنوك بعملة وطنية تكون هى اساس الحساب بين الجهة الحاجز والمدين ^(٢) .

ونرى انه فى حالة الحجز على النقود او العملة الورقية لا يوقع الحجز الا على مقدار الدين المطلوب فقط إذ عثر على مبلغ أكثر منه بخزانة المدين ذلك ان

(١) قانون الحجز الادارى - محمد كمال ابو الخير - المرجع السابق ص ٣٣ .

(٢) اجراءات التنفيذ للدكتور أحمد ابو الوفا - المرجع السابق ص ٩١٨ .

(٣) عكس ذلك عبد المنعم حسنى - الحجز الادارى علما وعملا - المرجع السابق ص ١٧٠ . المستشار مصطفى مجدى - حجة - التطبيق على قانون الحجز الادارى رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ طبعة سنة ١٩٨٦ ص ١٠٣ . إذ يرى كل منهما وجوب توقيع الحجز على كافة ما يوجد لدى المدين من اموال نقدية ، وذلك لان القاعدة فى الحجز انه لا يشترط التناسب بين قيمة دين الحاجز وبين قيمة المال الحاصل التنفيذ عليه ، ومن ثم يكون الدائن يدين مهما صغرت قيمته ان ينفذ على مال للمدين مهما كبرت قيمته . وان العلة فى ذلك ان الشروع فى التنفيذ على مال من اموال المدين لا يمنع غيره من دائنى المدين من التدخل فى هذا التنفيذ او توقيع حجز آخر على ذات المال ، وان مجرد الحجز لا يعطيه امتيازاً على غيره من الدائنين الحاجزين بعده .

الدائن انما يحصل مباشرة على حقه منها ، ومن ثم فلامبرر للحجز علي اكثر من حقه (٢) .

مادة (١١) : " يعين مندوب الحاجز عند توقيع الحجز حارسا او اكثر على الاشياء المحجوزة ، ويجوز تعيين المدين او الحائز حارسا ، وإذا لم يوجد من يقبل الحراسة - وكان المدين او الحائز حاضرا - كلفه الحراسة ولا يعتد برفضه اياها . اما إذا لم يكن حاضرا عهد بها مؤقتا الى احد رجال الادارة المحليين .

وتعين بقرار من الوزير المختص او من ينييه في ذلك اجور الحراسة بالنسبة الى غير المدين او الحائز " (١) .

تتناول هذه المادة تنظيم حراسة المنقولات المحجوزة ، كوسيلة للمحافظة على المحجوزات الى حين تمام بيعها - وقد سبق ان ذكرنا انه لا حاجة للحراسة إذا كانت المحجوزات نقودا او عملة ورقية ، إذ يستولى عليها مندوب الحاجز فور توقيع الحجز عليها على النحو السالف بيانه (٢) ، اما اذا تعلق الامر بغير ذلك من الاشياء ، فانها تظل في مكان الحجز ، ويقوم مندوب الحاجز بتعيين حارسا ، - او اكثر على المحجوزات كما في حالة تعدد أماكن المحجوزات أو تعدد طبيعتها بحيث تحتاج للمحافظة عليها او لادارتها الى أكثر من شخص لحراستها - وذلك للمحافظة عليها وصيانتها وتقديمها في اليوم المحدد للبيع (٣) .

والاصل ان يعهد بالحراسة الى المدين المحجوز عليه او الى الحائز للعال موضوع الحجز . اذا قبل الحراسة وكان اهلا لها . فاذا لم يقبل الحراسة ، ولم يوجد من يقبلها كلفه مندوب الحاجز بالحراسة ، ولا يعتد برفضه ، ويعتبر هو الحارس رغم رفضه (٤) . ويدهي ان يكون المدين او الحائز حاضرا في مكان الحجز . فاذا لم يوجد من يقبل الحراسة ولم يكن المدين او الحائز حاضرا في مكان الحجز وقت توقيع الحجز ، عهد بها مؤقتا الى احد رجال الادارة المحليين ولا يترتب أي بطلان على عدم تعيين الحارس ، او تعيينه على غير النحو الذي

(١) معلة بمقتضى القانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٥٩ .

(٢) التطبيق على المادة (١٠) السالف بيانه .

(٣) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٧٨ .

(٤) قارب نقص ١٥/١٩٦٢ ص ١٢ من ٤٤ .

(٥) د . فتحى والى - المرجع السابق ص ٢٨٤ .

يتسبب في تمكينها من الحصول على مستحقاتها قبل مالك المال المحجوز عليه ،
ومن ثم فلا يقبل القول ببطلاق الحجز لعدم تعيين الحارس (١) .

مادة (١٢) : لا يجوز للحارس ان يستعمل الاشياء المحجوزة او ان يستغلها او يعيرها ولا حرم من اجر الحراسة ، فضلا عن الزامه بالتعويضات ، وإنما يجوز له اذا كان مالكا او صاحب حق الانتفاع ان يستغلها فيما خصصت له .

واذا كان الحجز على ماشية او عروض او انوات او آلات لازمة لادارة او استغلال ارض او مصنع او مستغل او مؤسسة جاز لمنسوب الحاجز بناء على طلب نوى الشأن ، ان يكلف الحارس بالادارة او الاستغلال او ان يستبدل به حارسا آخر يقوم بذلك .

واذا كان الحجز على منقولات مثلية في منشأة تجارية او صناعية جاز للمدين اذا كان حارسا ان يتصرف فيها بشرط ان يورد مثله قبل اليوم المحدد للبيع وإلا كان مبيداً * .

لا تحيز هذه المادة للحارس استعمال الاشياء المحجوزة او استغلالها او اعارتها ، وهو ان قام بشئ من ذلك حرم من اجر الحراسة بنص القانون ، فضلا عن التزامه بالتعويض عن الاضرار التي قد تترتب على ذلك ، على انه اذا كان الحارس هو المدين المحجوز عليه (مالك المحجوزات) او الحائز صاحب حق الانتفاع ، فله ان يستغل المحجوزات فيما خصصت له ، ولا يمتد اثر الحجز في هذه الحالة الى ثمار الشئ المحجوز بل تكون من حق هؤلاء (٢) .

واذا كان الحجز على ماشية او عروض او انوات او آلات لازمة لادارة او استغلال ارض او مصنع او مستغل او مؤسسة جاز لمنسوب الحاجز . وهو امر جوازى لمنسوب الحاجز - وبناء على طلب نوى الشأن ان يكلف الحارس بالادارة او الاستغلال او ان يستبدل به حارسا آخر يقوم بذلك . هذا بغرض ان الاشياء المحجوزة السالف ذكرها لا تكون مملوكة لصاحب الارض او المصنع او المؤسسة

(١) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٨٩ .

(٢) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٨٩ .

بل مملوكة للمدين المحجوز عليه ، وفى حيازة المدين ذاته ، لأنها لو كانت فى حيازة غير المدين فانه لا يحجز عليها إلا بطريق حجز ما للمدين لدى الغير .

وإذا كان الحجز على منقولات مثلية ، وهى تلك التى يقوم بعضها مقام بعض فى الوفاء ،والتى تقدر عادة فى التعامل بين الناس بالعدد أو المقاس أو الكيل أو الوزن . (مادة ٨٥ من القانون المدنى) ، وكانت تلك المحجوزات فى منشأة تجارية أو صناعية إذا كان المدين حارسا أن يتصرف فيها بشرط أن يورد منها قبل اليوم المحدد للبيع وإلا اعتبر مبددا وتبرر المذكرة الايضاحية ذلك بقولها : " وذلك لتمكين المدين - إذا كان حارسا - من السير تحت مسؤوليته فى أعماله التجارية أو الانتاجية أو الصناعية " .

مادة (١٣) : " لا يجوز للحارس أن يطلب إعفاءه من الحراسة قبل اليوم المحدد للبيع إلا لأسباب توجب ذلك ، فإذا أعفاه مندوب الحاجز من الحراسة عين حارساً بدلاً منه على أن يعلن المدين بإسم الحارس الجديد بكتاب موصى عليه . ويجرد مندوب الحاجز الأشياء المحجوزة عند تسليم الحارس الجديد مهمته ويثبت هذا الجرد فى محضر يوقعه كل من المندوب والحارس السابق والحارس الجديد وتسلم للحارس الجديد صورة من هذا المحضر " .

وطبقاً لهذه المادة ليس للحارس أن يطلب إعفاءه من الحراسة المنوطه به قبل اليوم المحدد للبيع إلا لأسباب تبرر ذلك كمرضه أو مغادرته البلاد أو الجهة الموجود بها المحجوزات وغير ذلك من الاسباب التى يستحيل أو يصعب معها على الحارس القيام بواجباته ^(١) .

وتقدير جدية تلك الاسباب من إطلاقات سلطة مندوب الحاجز إذ هو المختص

(١) وفى الحجز التقاضى يختص قاضى التنفيذ بإعفاء الحارس من الحراسة بناء على أسباب تبرر ذلك الإعفاء ويرفع طلب الإعفاء إلى قاضى التنفيذ المختص بتكليف المحجوز عليه والحاجز الحضور أمامه بيمعاد يوم واحد ، وذلك كطلب مستعجل لتوافر شرط الإستعجال دائماً فى هذا الطلب ، ويقضى فيه قاضى التنفيذ بحسبانه قاضياً للأمر المستعجل ، بحكم غير قابل للتمن فيه ، وإذا أعفى الحارس قام القاضى بتعيين حارس بدله . وتسلم المحجوزات الى الحارس الجديد بموجب محضر جرد يوقع عليه هذا الحارس وتسلم اليه صورته .

بإعفاء الحارس من الحراسة^(١) .

وإذا ألقى مندوب الحاجز الحارس من الحراسة ، كان عليه أن يعين حارساً بدلاً منه ، ويقوم بإعلان المدين (المحجوز عليه) بإسم الحارس الجديد بكتاب موصى عليه .

ويقوم مندوب الحاجز عند تسليم الحارس الجديد مهمته بمجرد الأشياء المحجوزة ، ويثبت هذا الجرد في محضر يوقعه هو (مندوب الحاجز) والحارس السابق والحارس الجديد ، وتسلم صورة للحارس الجديد من هذا المحضر .

مادة (١٤) : " يجب على مندوب الحاجز قبل البيع بيومين على الأقل أن يلصق صورة من محضر الحجز في موضع ظاهر من مكان البيع وعلى باب المكان الذي توجد به الأشياء المحجوزة وعلى باب العمدة أو الشيخ أو المقر الإداري التابع له المكان ويعتبر ذلك إعلاناً كافياً .

ويجوز النشر عن الحجز والبيع في الصحف اليومية المقررة لنشر الإعلانات القضائية وذلك في الحالات التي يرى فيها الحاجز ضرورة النشر عنها بهذا الطريق .

ولمندوب الحاجز تأجيل البيع لأسباب جدية ، وكلما أجل البيع أثبت بأصل المحضر وبصورته المنصوص عليها في الفقرة الأولى سبب التأجيل والميعاد الجديد وذلك قبل حلوله بيومين على الأقل ، ويعلن في الوقت ذاته بهذا الميعاد كل من الحارس والمدين ، على أن يعاد اللصق مع جواز إعادة النشر على الوجه الوارد بالفقرتين السابقتين .

وإذا رفض المدين توقيع الورقة الدالة على إعلانه فيوقع من مندوب الحاجز ومن شاهدين إثباتاً لذلك .

هذه المادة أوجبت على مندوب الحاجز - قبل البيع بيومين على الأقل - أن يقوم بلصق صورة من محضر الحجز في موضع ظاهر من مكان البيع وعلى باب المكان الذي توجد به الأشياء المحجوزة وعلى باب العمدة أو الشيخ أو المقر

(١) المستشار مصطفى هرجة - المرجع السابق - ص ١١١ .

الإدارى التابع له مكان البيع ، ويعتبر إتمام إجراءات اللصق على النحو المذكور إعلاناً كافياً .. كما أجازت تلك المادة للجهة الحائزة النشر عن الحجز والبيع - مرة واحدة أو عدة مرات - فى الصحف اليومية المقررة لنشر الإعلانات القضائية وذلك فى الحالات التى ترى فيها الجهة الحائزة ضرورة النشر بهذا الطريق ، فالنشر بهذا الطريق حق خوله القانون للجهة الحائزة فى الحالات التى ترى هى فيها ضرورة لذلك ، كما لو رأت فى النشر بهذا الطريق زيادة الإعلان وبالتالى كثرة المتزايدين ورفع السعر .

ولا يترتب أى بطلان على مخالفة نص هذه المادة ، وإن كانت ترتب مسؤولية الحاجز عن الأضرار التى قد تلحق بالمدين المحجوز عليه من جراء تلك المخالفة كما لو بيعت الأشياء المحجوزة بثمن بخس نتيجة لقلة المتزايدين بسبب عدم الإعلان عن البيع طبقاً لما يقضى به القانون ، هذا بطبيعة الحال إذا كان الحاجز هو المتسبب فى المخالفة ^(١) .

وإعمالاً للفقرة الأخيرة من هذه المادة يجوز لمنوب الحاجز تأجيل البيع لأسباب جدية كعدم تقدم مشتريين أو تقديم عطاءات غير مناسبة لشراء المحجوزات أو عدم نضج أو تجهيز المحاصيل الزراعية ، أو حدوث تقلب كبير فى الأسعار أو اضطراب فى الأمن والنظام يحول دون إمكان حدوث البيع وما إلى ذلك من أسباب ^(٢) .

وكما أجل البيع ، أثبت بأصل محضر الحجز وأيضاً بصورته التى تلتصق فى مكان البيع وعلى باب المكان الذى توجد به المحجوزات وعلى باب العمدة أو الشيخ أو المقر الإدارى التابع له مكان البيع سبب التأجيل والميعاد الجديد للبيع ، وذلك قبل حلول ميعاد البيع بيومين على الأقل ، ويعلن فى الوقت ذاته بهذا الميعاد كل من الحارس والمدين على أن يعاد اللصق مع جواز إعادة النشر على الوجه

(١) د. فتحي والى - المرجع السابق - ص ٤٣٢ وما مشهاً . إجراءات التنفيذ - للدكتور أحمد أبو الريفا - المرجع

السابق ص ٩٢٢ . الحجز الإدارى - عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ٢١٥ . المستشار مصطفى هرجة

- المرجع السابق ص ١١٤ .

(٢) عبد المنعم حنفى - المرجع السابق - ص ٢١٥ .

الوارد بالفقرتين السابقتين . ولا يؤدي عدم القيام بإجراءات الإعلان هذه الى بطلان البيع - كما سبق أن ذكرنا - وإذا رفض المدين توقيع الورقة الدالة على إعلانه بميعاد البيع الجديد ، فيوقع من مندوب الحاجز ومن شاهدين إثباتاً لذلك

مادة (١٥) : " يجرى البيع بالمزاد العلني بمناذاة مندوب الحاجز وبحضور شاهدين بشرط دفع الثمن فوراً ، وعلى كل من يتقدم للشراء أن يؤدي تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة عطائه الأول .

ويجب ألا يبدأ مندوب الحاجز في البيع إلا بعد أن يجرد الاشياء المحجوزة ويحرر محضراً بذلك يبين فيه ما قد نقص منها » .

أوجبت هذه المادة على مندوب الحاجز أن لا يبدأ في بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني إلا بعد جردها وتحريير محضر بذلك يبين فيه حالة المنقولات وما يكون قد نقص منها ، ثم يبدأ المزايدة العلنية بحضور شاهدين بشرط دفع الثمن فوراً ، وعلى كل من يتقدم للمزايدة أن يؤدي تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة العطاء الاول لكل متزايد دون باقى عطاءاته التالية ^(١) .

مادة (١٦) : " لا يجوز بيع المعادن الثمينة أو الاحجار الكريمة بأقل من قيمتها الذاتية بحسب تقدير أهل الخبرة ، فإن لم يتقدم أحد لشرائها في الميعاد المحدد أجل يبيعها الى ميعاد آخر يعلن عنه بالطريقة المنصوص عليها في المادة ١٤ أو تباع عندئذ لمن يرسو عليه المزاد ولو بثمن أقل مما قُوِّمت به " .

تضمنت هذه المادة قاعدة خاصة في بيع المعادن الثمينة والاحجار الكريمة ، فنصت على عدم جواز بيعها بأقل من قيمتها المقدرة بمعرفة أهل الخبرة ، وإذا لم يتقدم أحد لشرائها بهذه القيمة في الجلسة الاولى أُجِّلَ بيعها الى جلسة أخرى ، يعلن عنها بالطريقة المنصوص عليها في المادة ١٤ ^(٢) . وتباع المحجوزات في هذه الجلسة لمن يرسو عليه المزاد ولو بثمن أقل مما قدرت به بمعرفة

(١) عبد النعم حسنى - المرجع السابق - ص ٢٢٠ ، المستشار مصطفى هرجة - المرجع السابق - ص ١١٨ .

أهل الخبرة^(١)

مادة (١٧) : " على الراسى عليه المزااد أداء باقى ثمن البيع على مسنوليته فى الحال ويخصم من مبلغ التأمين ما قد يوجد من فرق فى الثمن ، ويرجع عليه بالعجز الذى يزيد على مبلغ التأمين "

أوجبت هذه المادة على الراسى عليه المزااد - وهو من يتقدم باكبى عطاء - أداء باقى ثمن المبيع فوراً ، أى الثمن بعد خصم مبلغ التأمين الذى كان قد دفعه عند التقدم للمزايدة ، فإذا ما تخلف عن ذلك ، وجب على مندوب الحاجز إعادة المزايدة على مسنوليته فى الحال ، وإلا كان ملزماً بالثمن شخصياً ، وفى حالة إعادة المزايدة يخصم من مبلغ التأمين الذى كان الراسى عليه المزااد المتخلف عن أداء باقى الثمن - قد دفعه عند التقدم للمزايدة ما قد يوجد من فرق فى الثمن ، كما يرجع عليه (المشتري المتخلف عن أداء باقى الثمن) بالعجز الذى يزيد عن مبلغ التأمين . ويعتبر محضر إعادة البيع سنداً تنفيذياً فى مواجهته لاقتضاء فرق الثمنين^(٢) .

مادة (١٨) : " يكف مندوب الحاجز عن المضى فى البيع إذا نتج عن بيع بعض المحجوزات مبلغ كاف لوفاء المبالغ المحجوز من أجلها والمصروفات المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى يقع فيه البيع ، وما قد يوقع بعد ذلك من الحجز تحت يد مندوب الحاجز لا يتناول إلا ما زاد عن وفاء ما ذكر " .

هذه المادة توجب على مندوب الحاجز أن يكف عن المضى فى البيع إذا نتج عن بيع بعض المحجوزات مبلغ كاف للوفاء بالديون المحجوز من أجلها والمصروفات المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى يقع فيه البيع وعندئذ ينتهى الحجز على الاشياء التى لم يتم بيعها أو تزول آثاره ، ويسترد المدين حقه فى التصرف فيها ، وما قد يوقع بعد من الحجز تحت يد مندوب الحاجز لا يتناول إلا ما زاد عن وفاء المبالغ المحجوز من أجلها والمصروفات المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى

(١) عبد الممعم حسنى - المرجع السابق - ص ٢٤٥

(٢) السندات التنفيذية لعبد الحميد مصطفى المنشاوى - الطبعة الاولى - ص ٢٦

يقع فيه البيع .

مادة (١٩) : " يحرر محضر بالبيع يثبت فيه بالتفصيل قيمة المبالغ المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى حصل فيه البيع ، بما فى ذلك مصروفات النقل إذا تم البيع فى غير مكان الحجز ومصاريف الحجز والبيع ، وإسم المدين وبيان الاشياء المباعة ووصفها ومحل بيعها وسبب البيع وساعة إفتتاح المزاد وقله ، وثن البيع ، وإسم الراسى عليه المزاد وتوقيعه وتوقيع أصحاب العطاءات الاخرى على إقرار منهم بالكف عن المزايدة وإستلام تأميناتهم .

ويوقع هذا المحضر كل من مندوب الحاجز والحارس والمدين والمشتري والشاهدين وإذلم يحضر الحارس أو المدين أثبت ذلك فى المحضر .

وإذا بيعت المحجوزات بإحدى الشون أو الاسواق أو صالات البيع ، فيقدر الوزير المختص أو من ينييه فى ذلك أجرة المكان المعروضة به هذه المنقولات .

وتخصم المبالغ المطلوبة من ثمن البيع ويسلم ما قد يتبقى منه الى المدين إن كان حاضراً وإلا أودع لحسابه خزانة المحافظة أو المديرية أو الجهة المختصة حسب الاحوال " .

أوجبت هذه المادة تحرير محضر بالبيع مشتملاً على قيمة المبالغ المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى حصل فيه البيع ، بما فى ذلك مصروفات النقل إذا تم البيع فى غير مكان الحجز ومصاريف الحجز والبيع ، وإسم المدين المحجوز عليه ، وبيان الاشياء المباعة من المحجوزات ووصفها ، ومحل بيعها وسبب ذلك البيع ، وساعة إفتتاح المزاد وقله ، وثن البيع وإسم الراسى عليه المزاد وتوقيعه وتوقيع أصحاب العطاءات الاخرى على إقرار منهم بالكف عن المزايدة وإستلام تأميناتهم ، وهذا الاقرار يتون فى نفس محضر البيع ولا يعطى فى ورقة مستقلة^(١) .

ويوقع محضر البيع المذكور كل من مندوب الحاجز والحارس والمدين والمشتري والشاهدين ، وإذا لم يحضر الحارس أو المدين ، أثبت ذلك فى المحضر

(١) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ٢٢٥

ويبطل محضر البيع طبقاً للقواعد العامة هي: لبطال إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من البيع كما إذا لم يشتمل على التمس الذي رسا به المزاىء أو لم يشتمل على اسم من رسا عليه ولا يبطل إذا لم يشتمل على توقيع من رسا عليه المزاىء بشرط أن يذكر سبب الامتناع عن التوقيع

مادة (٢٠)

” يعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال ستة أشهر من تاريخ توقيعه إلا إذا كان البيع قد أوقف بإتفاق طالب الحجز والمدين أو موافقة الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة أو لوجود نزاع قضائي أو بحكم المحكمة أو بمقتضى القانون أو لاشكال آثاره المدين أو الغير أو لعدم وجود مشتر للمنفول المحجوز ”

توجب هذه المادة إيقاع بيع المنقولات المحجوزة لدى المدين خلال ستة أشهر من تاريخ توقيعه وإلا اعتبر الحجز الموقع عليها كأن لم يكن ، فينزل وتنزل آثاره وتصبح تصرفات المدين فى المحجوزات نافذة فى مواجهة الحاجزين^(١) وجزاء إعتبار الحجز كأن لم يكن وإن كان يقع بقوة القانون إلا أنه غير متعلق بالنظام العام فلا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها وينبغى أن يتمسك به صاحب المصلحة فيه ويجوز التنازل عنه صراحة أو ضمناً كما إذا رد المحجوز عليه على الاجراءات بما يدل على أنه إعتبرها صحيحة أو قام بعمل أو إجراء آخر بإعتبارها كذلك

والدفع بإعتبار الحجز كأن لم يكن لعدم إتمام البيع خلال ستة أشهر من تاريخ توقيعه مقرر لمصلحة المدين المحجوز عليه^(٢)

والاصل أن يتم البيع خلال ستة أشهر من تاريخ توقيعه ، على أنه يرد على هذا الاصل عدة إستثناءات يظل الحجز فيها قائماً أو منتجاً لآثاره ولو لم يتم البيع خلال الميعاد المذكور . وهذه الاستثناءات هي

(١) د فحى والى - المرجع السابق - ص ٤٣٥

(٢) الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٤٥ فى جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٦٨ ص ٢٩ من ٨٣٦

(١) إذا إتفق الحاجز والمحجوز عليه على إيقاف البيع . ويحكم هذا الاتفاق شروطه .

(٢) إذا وافق الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة ، أى سداد المدين المطلوب منه على دفعات يستحق كل منها فى ميعاد معين .

(٣) إذا وجد نزاع قضائى فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة إجراءات الحجز أو بإسترداد الاشياء المحجوزة وذلك حتى يفصل نهائياً فى هذا النزاع ، وقد ورد فى هذه الشأن نص المادة ٢٧ حجز والذى يجرى على أنه " يترتب على رفع الدعوى بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة إجراءات الحجز أو بإسترداد الاشياء المحجوزة وقف إجراءات البيع والحجز الاداريين ، وذلك الى أن يفصل نهائياً فى النزاع " .

(٤) إذا صدر حكم قضائى بإيقاف البيع مؤقتاً

(٥) إذا أوقف البيع بمقتضى القانون

(٦) إذا أقيم إشكال سواء من المدين المحجوز عليه أو من الغير

(٧) إذا لم يتقدم مشتر للمنقول المحجوز ، فيظل الحجز قائماً ومنتجاً لآثاره ولو مضت الستة أشهر ، مادام أن الحاجز كان يقوم بعرض المنقولات المحجوزة فى جلسات تتسلسل مواظبها تبعاً مهما بلغ عددها ، وكان إنعقاد هذه الجلسات صحيحاً قانوناً .

مادة (٢١) : " يجوز حتى يوم البيع وقف إجراءات الحجز والبيع وذلك بأداء المبالغ المطلوبة والمصروفات ، وفى هذه الحالة يرفع الحجز وتسلم للمدين الاشياء المحجوزة بموجب محضر يحرره مشدداً الحاجز ويتضمن إخلاء عهدة الحارس " .

توجب هذه المادة إنهاء إجراءات الحجز والبيع وذلك بوفاء المبالغ المطلوبة والمصروفات ، وكما يصح الوفاء من المدين نفسه أو من يملكه يصبح أستاذاً من أى شخص آخر يكون له مصلحة فى الوفاء أو لا تكون له ، علاوة على ذلك (١) . وفى

(١) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ٢٥٥ .

هذه الحالة يرفع الحجز وتسلم المحجزات للمدين المحجوز عليه وذلك بموجب محضر يحرره مندوب الحاجز .

مادة (٢٢) : " تحدد بقرار من وزير المالية والاقتصاد مصروفات إجراءات الحجز والبيع المنصوص عليها في هذا الباب " .

وتنفاذاً لهذه المادة فقد صدر قرار السيد وزير المالية والاقتصاد (بالنيابة) رقم ١٤٣ لسنة ١٩٥ ونص في مادته الثانية على أن " تكون مصروفات إجراءات الحجز والبيع في حجوز المنقولات كالآتي :

٥٠٠ خمسمائة مليم عن التنبيه بالاداء والاذنار ومحضر الحجز وصوره مهما تعددت .

٥٠٠ خمسمائة مليم عن محضر البيع وصوره مهما تعددت .

١٪ من ثمن المبيع .

أما مصروفات النشر بالصحف اليومية المقررة لنشر الاعلانات القضائية عن طريق إدارة المطبوعات فتكون بحسب التعريفة المقررة لها .

مادة (٢٣) : " يعفى من مصروفات إجراءات الحجز إذا قام بأداء المبلغ المطلوب منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الحجز ، فإن أدى المبلغ المطلوب منه خلال الثلاثين يوماً التالية أعفى من نصف تلك المصروفات ، كل ذلك ما لم يكن البيع قد تم .

ويعتبر في حكم البيع بالنسبة الى مصروفات الاجراءات تسليم الحاجز الاسهم والسندات الى احد البنوك أو السماسرة أو الصيارف لبيعها .

وفي جميع الحالات أزم المدين بأداء رسوم البيع وأجرة حراسة الاشياء المحجوزة والنشر ومصروفات إعدادها ونقلها والاجور والعمولة وغيرها المنصوص عليها في هذا القانون " .

تقرر في هذه المادة إعفاء المدين من مصروفات إجراءات الحجز إذا أدى المطلوب منه خلال الثلاثين يوماً التالية للثلاثين يوماً الأولى فإنه يعفى من نصف

مصرفوات الحجز وذلك كله ما لم يتم البيع ، ويعتبر البيع قد تم برسو المزداد ، كما يعتبر فى حكم تمام البيع بالنسبة الى عدم الاعفاء من مصرفوات الاجراءات تسليم الحاجز الاسهم والسندات الى أحد البنوك أو السماسرة أو الصيارف لبيعها ولو لم يتم بيعها قبل أداء الدين المحجوز من أجله^(١) .

وتقتصر الاعفاءات على المصرفوات التى تستحق للجهة الحاجزة فقط دون باقى المصرفوات التى تستحق للغير ، وذلك كرسوم البيع وأجرة حراسة الاشياء المحجوزة والنشر ومصرفوات إعداد المحجوزات ونقلها والاجور والعمولة وغيرها المنصوص عليها فى قانون الحجز الادارى .

مادة (٢٤) : " تخصم أولاً من المبلغ المحصل من البيع مصرفوات الاجراءات ومصرفوات الاعداد والنشر والنقل وأجرة الحراسة وأجرة مكان البيع وعمولة البنوك والسماسرة والصيارف فى بيع الاسهم والسندات وأجور الخبراء فى تقويم المحجوزات ويخصص الباقى لاداء المبالغ المحجوز من أجلها " .

تقضى هذه المادة بأن يخصم من المبلغ المحصل من بيع المحجوزات ، مصرفوات إجراءات الحجز والبيع وهى تلك التى حددها القرار الوزارى رقم ١٤٣ لسنة ١٩٥٥ وهى مصاريف التنبيه بالاداء والانتذار بالحجز ومحضر الحجز ومحضر البيع والنسبة المقررة بمقتضى هذا القرار من ثمن المبيع ، وكذا مصرفوات إعداد المحجوزات للبيع ، كمصرفوات وزنها أو كيلها أو مقاسها أو تجزئتها ، وبالجمله كافة ما يلزم من مصاريف لتهينة المجوزات للبيع ، ومصاريف النشر عن البيع وتحددها التعريفه المقررة لذلك . ومصاريف نقل المحجوزات ، فقد يقتضى البيع نقل المحجوزات الى إحدى الشون أو الاسواق أو صالات المزداد وأجرة الحراسة ، وأجرة مكان البيع ، فى حالة نقل المحجوزات وعرضها بإحدى الشون أو صالات البيع . وعمولة البنوك والسماسرة والصيارف فى بيع الاسهم والسندات ، وأجرة الخبراء ، فى تقويم المحجوزات التى يقضى

(١) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ٢٢٦ .

(٢) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ٢٦٨ .

القانون بضرورة تقويمها بمعرفة خبير ، كما فى حالة الحجز على مصوغات أو سبائك من ذهب أو فضة أو معدن نفيس أو مجوهرات أو أحجار كريمة (٢)

ويخصص الباقي من المبلغ المحصل من البيع لاداء المبالغ المحجوز من أجلها .

مادة (٢٥) : " إذا وقع حجز إدارى بعد حجز قضائى ، أو العكس ، أو وقع حجز إدارى بعد حجز إدارى آخر ، فعلى مندوب الحاجز أو المحضر فى الحجز الثانى إعلان صورة من محضر الحجز الى المحضر الذى أوقع الحجز الاول والى الحارس المعين من قبله .

وفى حالة رفع أحد الحجزين يستمر الحارس المعين على المحجوزات مسئولاً عنها حتى يتقرر إعفاؤه أو إعلانه بذلك ، أو حتى يقرر رفع الحجز الآخر ويعلم به ، أو حتى يتم بيع المحجوزات المعين حارساً عليها .

وعند تعدد الحجز طبقاً لاحكام هذه المادة توحد إجراءات البيع وميعاده وتباع المحجوزات طبقاً لاحكام القوانين الخاصة بالحجز الموقع أولاً " .

تقضى هذه المادة بأنه إذا إنتقل مندوب الحاجز لتوقيع الحجز ، فتبين له أن هناك حجزاً سابقاً إدارياً أو قضائياً قد أجرى على نفس المنقولات ، قام مندوب الحاجز بجرد الاشياء التى سبق حجزها ويحرر محضر بذلك ويسمى هذا المحضر بمحضر جرد ويشتمل هذا المحضر على بيانات محضر الحجز الاول ، مع الاكتفاء بالنسبة لبيان الاشياء المحجوزة ووصفها وتقدير قيمتها على نقل ما ورد فى محضر الحجز الاول بشأنها وتحديد نفس يوم البيع الذى سبق تحديده فى محضر الحجز الاول ، ولا يتضمن محضر الجرد تعيين حارس جديد إكتفاء بالحارس الاول .

ويتعين على مندوب الحاجز إعلان صورة من محضر الجرد الى المحضر الذى أوقع الحجز الاول (إذا كان الحجز قضائياً والى الحارس المعين من قبله والى الجهة التى اوقعت الحجز الاول) إذا كان حجزاً إدارياً والى الحارس المعين من قبلها . ويكون هذا الاعلان بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك طبقاً للمبادئ العامة فى قانون الحجز الادارى وما تنسم به هذه المبادئ من تبسيط

فى الاجراءات والسرعة فى إقتضاء الحقوق التى تقضى بطريق الحجز الإدارى ولا نرى الرجوع الى القواعد العامة فى قانون المرافعات بشأن طريق الاعلان المذكور وذلك لتعارض تلك القواعد مع مبادئ قانون الحجز الإدارى وما تنسب به من السهولة والسرعة فى الاجراءات ذلك أن نص المادة ٧٥ من قانون الحجز الإدارى يجرى على أنه " فيما عدا ما نص عليه فى هذا القانون (قانون الحجز الإدارى) تسرى جميع أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية التى لا تتعارض مع أحكام هذا القانون (١) " .

وفى حالة رفع أحد الحجزين وذلك سواء بالتنازل عنه من الحاجز ، أو بالقضاء ببطلانه فإن الحجز الآخر يظل قائماً إذ لكل حجز ذاتيته وإستقلاله عن غيره (٢) فيستمر الحارس المعين على المحجوزات مسئولاً عنها حتى يتقرر إعفاؤه من الحراسة وإخطاره بذلك ، أو حتى يتقرر رفع الحجز الآخر ويخطر به ، أو حتى يتم بيع المحجوزات المعين حارساً عليها .

وعند تعدد الحجز طبقاً لأحكام المادة ٢٥ حجز السالف ذكرها ، فإن المحجوزات تباع طبقاً لأحكام القوانين الخاصة بالحجز الموقع أولاً ، فإن كان الحجز الموقع أولاً جزءاً قضائياً يبيع المحجوزات طبقاً لأحكام قانون المرافعات ولو كانت الحجز التالية إدارية ، وإن كان الحجز الموقع أولاً جزءاً إدارياً يبيع المحجوزات وفقاً لأحكام قانون الحجز الإدارى ولو كانت الحجز التالية جزءاً قضائياً ، ويكون الحاجز الأول هو وحده الذى له مباشرة إجراءات البيع ، ويسمى بال دائن مباشر الاجراءات . على أنه - وطبقاً للقواعد العامة - إذا لم يقم الحاجز الاول ببيع المنقولات المحجوزة فى التاريخ المحدد لذلك بمحضر الحجز ، كان للحاجز الملاحق أن يحل معه فى مباشرة إجراءات البيع (٣)

مادة (٢٦) : " يودع الثمن فى حالة البيع القضائى خزانة المحكمة المختصة التى تفصل فى توزيعه بين الحاجزين عى وجه السرعة .

(١) د . فتحي والى - المرجع السابق ص ٢٩١ ، ص ٦٥٧ ، عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ٢٧٦ .

(٢) د . فتحي والى - المرجع السابق ص ٢٩٤ ، عبد المنعم حسنى ص ٢٧٤ .

أما في حالة البيع الإداري فتخصص المصروفات والمطلوبات المستحقة للحاجز الإداري ويودع باقي الثمن خزانة المحكمة المختصة لئلا الحاجز القضائي حتى تفصل المحكمة في توزيع المبلغ ، فإذا زاد ما خصم الحاجز الإداري عما أسفر عنه التوزيع ألزم بإيداع الزيادة خزانة هذه المحكمة .

وعند تعدد الحجوز الإدارية تخصص المصروفات ويودع الباقي خزانة المحكمة المختصة لتوزيعه بين الحاجزين ما لم تتفق جهات الحجز على توزيعه فيما بينها .

نظمت هذه المادة طريقة تسوية المتحصل من البيع في حالة تعدد الحجوز ، ففي حالة البيع القضائي يودع الثمن المتحصل من البيع خزانة المحكمة المختصة وهي المحكمة التابع لها مكان البيع (مادة ٤٧١ مرافعات) . أما في حالة البيع الإداري فتخصص المصروفات والمطلوبات المستحقة للحاجز الإداري ويودع باقي الثمن خزانة المحكمة المختصة لئلا الحاجز القضائي حتى تفصل المحكمة في توزيع المبلغ ، فإن زاد ما خصمه الحاجز الإداري عما أسفر عنه التوزيع ، ألزم بإيداع الزيادة خزانة هذه المحكمة .

وفي حالة تعدد الحجوز الإدارية تخصص المصروفات ويودع الباقي خزانة المحكمة المختصة لتوزيعه بين الحاجزين ما لم تتفق الجهات الحاجزة على توزيعه فيما بينها ولا أفضلية عند التوزيع لحاجز على آخر بسبب الأسبقية في توقيع الحجز ، وإنما الأفضلية والأسبقية تكون بحسب مراتب الديون^(١)

مادة (٢٧) : " يترتب على رفع الدعوى بالمنازعة في أصل المبالغ المطلوبة أو في صحة إجراءات الحجز أو باسترداد الأشياء المحجوزة ، وقف إجراءات الحجز والبيع الإداريين وذلك إلى أن يفصل نهائياً في النزاع .

ويحكم في دعوى المنازعة على وجه السرعة " .

هذه المادة معدلة بالقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٧٢ وواردة ضمن مواد الفصل الأول من قانون الحجز الإداري رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ وهو الفصل الخاص بحجز

(١) عبد النعم حسن . ص ٢٨٢ ، ودرجة - المرجع السابق ص ١٢٩ .

المنقول لدى المدين ، كما قد أضيفت المادة ٧٤ مكررا بالقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٧٢ ضمن مواد الباب الثالث من قانون الحجز الإداري المذكور وهو الباب الخاص بالتنفيذ على العقار وتقرر الاثر الواقف فى الحجز الإدارى الموقعة على العقارات وقد خلا من نص مماثل يقرر الاثر الواقف فى الحجز الإدارى الموقعة على ما للمدين لدى الغير مما مفاده أن المشرع قد ترك المنازعة فى حجز ما للمدين لدى الغير للقواعد العامة^(١) بشأن الاثر الواقف .

والخطاب فى هذه المادة موجه الى الجهة الحاجزة وليس الى المحكمة التى ترفع إليها المنازعة^(٢) . فمتى وجب إيقاف التنفيذ بسبب رفع المنازعة على النحو الوارد بنص المادة المذكورة ، تعين على الجهة الحاجزة الالتزام بهذا الاثر ، وإذا حدث ولم تلتزم تلك الجهة بذلك وإستمرت فى إجراءات البيع حتى تم ، فإن ذلك يكون خطأ تقصيرياً موجباً للمسئولية إذا ما تحقق وقوع ضرر بسببه .

والاثر الواقف يترتب بقوة القانون بمجرد إقامة المنازعة فى التنفيذ - وقتية كانت أم موضوعية - ولو كانت فى صورة طلب عارض فى دعوى أصلية^(٣) . وسواء أكانت المنازعة مقامة من المدين أم من الغير ، إستناداً الى عموم النص وإطلاقه . فيتقرر الوقف دون حاجة الى صدور حكم قضائى يقرر هذا الوقف وذلك بمجرد إقامة منازعة فى التنفيذ ، وحتى صدور حكم نهائى فيها .

(١)الطعن رقم ١٧ لسنة ٢٨ ق جلسة ١١/٢٨/١٩٦٢ ص ١٢ و ١٠٦٨ .

(٢) قضاء الامور المستعجلة ل محمد على راتب ومحمد نصر الدين كامل ومحمد فاروق راتب الطبعة السابعة ص

(٣) قضاء الامور المستعجلة - المرجع السابق - ص ٩٧٩ . وإجراءات التنفيذ للدكتور أحمد أبو الوفا الطبعة

(٢) حجز ما للمدين لدى الغير

طبقاً لأحكام قانون الحجز الإدارى

رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

مادة (٢٨) : "يجوز بالطريق الإدارى حجز ما للمدين لدى الغير من المبالغ والديون ولو كانت مؤجلة أو معلقة على شرط وما يكون له من المنقولات فى يد الغير".

- يجرى حجز ما للمدين لدى الغير ، على خلاف الحجز الأخرى ، بين ثلاثة أشخاص : الدائن الحاجز (الجهة الحاجزة) ، والمدين المحجوز عليه ، وأخيراً شخص من الغير هو المحجوز لديه ، فهو الحجز الذى يوقعه الدائن على مال مدينه لدى الغير من المبالغ والديون ولو كانت مضافة الى أجل أو معلقة على شرط ، أو من المنقولات ^(١) . أى أن هذا الحجز يوقع على ما يوقع عليه الحجز القضائى من حقوق دائنية أو منقولات مادية فى حياة الغير .

مادة (٢٩) : " يقع حجز ما للمدين لدى الغير بموجب محضر حجز يعلن الى المحجوز لديه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويتضمن قيمة المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها .

ويجب أن يتضمن محضر الحجز نهى المحجوز لديه عن الوفاء بما فى يده الى المحجوز عليه أو تسليمه إياه وتكليفه التقرير بما فى ذمته خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاعلان .

ويجب إعلان المحجوز عليه بصورة من محضر الحجز مبيناً بها تاريخ إعلان المحجوز لديه خلال الثمانية الأيام التالية لتاريخ إعلان المحضر للمحجوز لديه وإلا إعتبر الحجز كأن لم يكن " .

(١) د . فتحى والى - المرجع السابق - ص ٢٩٦ ، عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ٣٥٢ .

يجب أن يسبق هذا الاعلان أى تنبيه للمدين بالوفاء ^(١) ولهذا فإنه يجوز توقيع حجز ما للمدين لدى الغير ولو كان سند التنفيذ الذى يوقع الحجز بمقتضاه لم يعلن الي المدين ولم ينبه عليه بالوفاء ^(٢) .

ويتم إعلان محضر حجز ما للمدين لدى الغير الى المحجوز لديه بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، ويتم تسليم هذا الكتاب طبقاً للقواعد القانونية المنظمة لتسليم الخطابات الموصى عليها بعلم الوصول والتي تتضمنها لائحة البريد الصادرة تنفيذاً لدكريتو ٢٩ مارس سنة ١٨٧٩ الخاص بتنظيم مصلحة البوستة والتي أوجبت تسليم الخطابات المسجلة عامة ولو لم تكن مصحوبة بعلم الوصول لشخص المرسل إليه أو من تكون له صفة النيابة عنه فى استلامها ، ومن ثم فإن إعلان المحجوز لديه بمحضر الحجز الاداري طبقاً لنص المادة السالف ذكرها لا يكون صحيحاً إلا إذا سلم الكتاب الموصى عليه المتضمن محضر الحجز الى شخص المحجوز لديه أو الى من تكون له صفة النيابة عنه فى إستلام هذا الكتاب . والوسيلة القانونية لاثبات حصول هذا الاجراء هو تقديم إشعار علم الوصول الدال على الاعلان ^(٣) ويجب أن يشتمل محضر الحجز المعلن الى المحجوز لديه - فضلاً عن البيانات الخاصة بتعيين الجهة الحازة وتحديد شخص المحجوز عليه - على البيانات الآتية :

(١) قيمة المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها .

(٢) نهى المحجوز لديه عن الوفاء بما فى يده الى المحجوز عليه أو تسليمه إياه ، وهذا هو الغرض الاساسى من توقيع الحجز ، ويكفى إستعمال أى عبارة تفيد النهى عن الوفاء ^(٤) وإغفال أى من هذين البيانين يرتب البطلان .

(٣) تكليف المحجوز لديه التقرير بما فى ذمته خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالحجز ، و يجرى الميعاد المحدد للتقرير بما فى الذمة بمناسبة

(١) د . فتحى والى . ص ٧٠٢ .

(٢) عبد النعم حسنى ص ٤١٢ ، وراى وزمببه نأمش ص ٩٩٠ .

(٣) د . أحمد ابو الوفاء ص ٩٤٦ .

حجز موقع لدى أحد البنوك الخاضعة لاحكام القانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ فى شأن سرية الحسابات بالبنوك إلا من تاريخ إخطاره بالامر الذى تصدره محكمة إستئناف القاهرة - بناء على طلب النائب العام أو من يفوضه من المحامين العامين الاول على الاقل سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب جهة رسمية أو أحد نوى الشأن - بشأن الاطلاع أو إعطاء أية بيانات أو معلومات تتعلق بحسابات العملاء وودائعهم وأماناتهم وخزائنتهم فى البنوك أو المعاملات المتعلقة بها طبقاً لاحكام قانون سرية الحسابات بالبنوك السالف ذكره . إذ تصدر المحكمة المذكورة منعقدة فى غرفة المشورة أمرها فى هذا الشأن خلال الثلاثة الايام التالية لتقديم طلب ذلك الامر اليها ، ويخطر النائب العام أو من يفوضه فى ذلك من المحامين العامين الاول على الاقل البنك ونوى الشأن بحسب الاحوال بالامر الذى تصدره المحكمة فى هذا الشأن خلال الثلاثة أيام التالية لحضوره .

ويحصل التقرير بما فى الزمة فى الحجز الادارية - على خلاف الحجز القضائية - بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، أو بتسليمه الى مندوب الجهة الحاجزة مقابل إيصال معد لذلك الغرض (مادة ٣٠ حجز) .

ويجب إعلان المحجوز عليه (المدين) بصورة من محضر الحجز مبيناً بها تاريخ إعلانه للمحجوز لديه خلال الثمانية أيام التالية لتاريخ إعلان المحضر للمحجوز لديه وإلا اعتبر الحجز كأن لم يكن ، بمعنى أن الحجز رغم صحته فى ذاته لا ينتج آثاره القانونية فيعتبر عملاً قانونياً صحيحاً ولكنه غير نافذ ، وذلك فى حالة عدم حصول الاعلان المذكور فى الميعاد المنصوص عليه قانوناً . وتبدأ مدة الاعلان من وقت إعلانه للمحجوز لديه - أى من تاريخ توقيع الحجز والذى يتم بمجرد إعلانه للمحجوز لديه - وتسرى فى شأنتها قواعد المواعيد من حيث عدم إحساب يوم الحجز وإحساب اليوم الاخير (مادة ١٥/١ مرافعات) وإمتدادها بأيام العطلات الرسمية (مادة ١٨ مرافعات) كما يجب أن يحصل الاعلان خلال الميعاد المذكور وذلك طبقاً لنص المادة الخامسة من قانون المرافعات والذى يجرى على أنه " إذا نص القانون على ميعاد حتمى لاتخاذ إجراء يحصل بالاعلان ، فلا يعتبر الميعاد مرعياً إلا إذا تم اعلان الخصم خلاله

واعتبار الحجز كأن لم يكن بسبب عدم إبلاغ المحجور عليه بالحر في الميعاد المذكور لا يتعلق بالنظام العام . ولهذا فللمحجور عليه أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً ، كما انه ليس له بعد ان ينزل عنه ان يعود الى التمسك به ^(١) كما لا يجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ^(٢)

ومجرد إغفال إتخاذ الاجراء اللازم لاعلان المحجور عليه في الميعاد القانوني يترتب عليه إعتبار الحجز كأن لم يكن ، ولو ثبت بصورة لا تقبل الشك علم المحجور عليه به ، أو إخباره به عن طريق المحجور لديه ^(٣)

والدفع بإعتبار الحجز كأن لم يكن لعدم إخبار المحجور عليه بصورة من محضر الحجز دفع موضوعي إذ هو موجه الى الحجز وهو الحق موضوع النزاع بهدف التخلص منه . ذلك أن مناط التفرقة بين الدفع الشكلي والدفع الموضوعي أن أولهما يوجه الى صحة الخصومة والجراءات المكونة لها بغية إنهاء الخصومة دون الفصل في موضوع الحق محل هذه الخصومة أو تأخير الفصل فيه ، أما الدفع الموضوعي فهو الذي يوجه الى الحق محل الخصومة بهدف التخلص منه (٤) .

ويتم إبلاغ المحجور عليه بالحجز بموجب صورة من محضر الحجز أو بموجب ورقة مستقلة متضمنة صورة من هذا المحضر وتعلن هذه الصورة أو هذه الورقة للمحجور عليه بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وذلك ليس قياساً على النص الخاص بطريقة إعلان المحجور لديه إذ انه نص خاص في هذا الشأن ولا يجوز القياس على نص خاص ، وإنما لا تساق هذا الطريق وما تنقسم به

(١) نقض جلسة ١٦/٤/١٩٧٥ ص ٢٦ من ٨٠٠

(٢) نقض ١٨/١٢/١٩٧٩ ص ٢٠ من ٣٢٠

(٣) نقض ٢٠/٣/١٩٧٣ ص ٢٤ من ٤٤

(٤) قارب نقض ١٠/١٢/١٩٧٩ ص ٢٠ ع ٢٠٤ عكس ذلك الدكتور أحمد أبو الوفا - إجراءات التنفيذ

الطبعة التاسعة ص ١٧٠ . إذ يرى أنه يتعين التمسك بإعتبار الحجز كأن لم يكن في صورة دفع شكلي يبدى قبل التكلم في الموضوع ولا سقط الحق فيه بإعتباره دفْعاً إجرائياً . مشار إليه في المشكلات العملية في قضاء

المبادئ العامة لقانون الحجز الإداري من السرعة والبساطة اللازمين لتحقيق الهدف من هذا التشريع . ولا محل للرجوع في هذا الشأن الى أحكام قانون المرافعات والتي تقتضي بأن يكون كل إعلان أو تنفيذ يكون بواسطة المحضرين ... ما لم ينص القانون على خلاف ذلك (مادة ٦ مرافعات) ذلك لأن الحالة الواردة بالمادة ٧٥ من قانون الحجز الإداري تشترط لتطبيق قواعد قانون المرافعات ألا يتعارض نص قانون المرافعات مع المبادئ العامة لقانون الحجز الإداري .

ولا شك أن تكليف الجهة الحاجزة بإبلاغ المحجوز عليه بالحجز عن طريق المحضرين لا يتفق والمبادئ العامة لقانون الحجز الإداري التي تتسم بالسرعة والبساطة اللازمين لتحقيق الهدف من هذا التشريع (١)

(١) عبد المنعم حسني - المرجع السابق ص ٤٥٩ ، وقد قضت محكمة النقض في حكمها الصادر في الـ ٢٠٨ رقم ٦٢٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢٨ ص ٢٤ ج ١ ص ٨١٥ بأن النص في المادة ٧٥ من القانون رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ في شأن الحجز الإداري على أنه فيما عدا ما نص عليه في هذا القانون تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية التي لا تتعارض مع أحكام هذا القانون - يدل على أن قانون المرافعات هو القانون العام الذي يرجع إليه فيما يتعلق بالحجز الإدارية عند خلق قانون الحجز الإداري من نص ينظم حالة معينة أو إجراء معيناً ، ولما كانت المادة ٢٩ من قانون الحجز الإداري سالف الذكر بعد أن أوجبت في فقرتها الأولى إعلان المحجوز لديه بمحضر الحجز بينت أن هذا الإعلان يتم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، إلا أن فقرتها الأخيرة - التي أوجبت على الحاجز إخبار المحجوز عليه بصورة من محضر الحجز - لم تبين كيفية هذا الإخبار ، ومن ثم يتعين الرجوع في هذا الشأن الى قانون المرافعات للتعرف على الطريق الذي رسمه للإعلان وإذ نصت المادة السابعة من قانون المرافعات السابق - والمنطبق على واقعة الدعوي - والمقابلة للمادة السادسة من قانون المرافعات الحالي - على أن كل إعلان أو تنبيه أو إخبار أو تبليغ أو إنذار يكون بواسطة المحضرين - فإنه يجب أن يتم إعلان المحجوز عليه بصورة من محضر الحجز الذي أعلن الى المحجوز لديه بواسطة ورقة من أوراق المحضرين وفقاً للقواعد المقررة في قانون المرافعات ولا يفنى عن هذا الإجراء الخطاب المسجل المصحوب بعلم الوصول . وبهذا القضاء - كما ذكرنا يتعارض والمبادئ العامة لقانون الحجز الإداري . الأمر الذي يستوجب تدخل المشرع بنص حاسم لهذا الخلاف .

(٢) الوسيط في التنفيذ الإداري للاستاذ / د. د. سليمان متولى الطبعة الأولى ص ٩٩ . والمراجع الشامل في مزايدات

الحجز الإداري الإداري للاستاذ / عزت عبد القادر طبعة ١٩٩١ ص ١٢٠

مادة (٣٠) " على المحجوز لديه بمجرد إعلانه بمحضر الحجز أن يخطر مندوب الحاجز خلال المدة المنصوص عليها في المادة السابقة بكل ما لديه للمدين والتاريخ الذي يمكنه فيه أدائه لمندوب الحاجز ، وعليه أن يوضح في إخطاره وصف ما لديه وصفاً دقيقاً مفصلاً مع بيان عدده ومقاسه أو وزنه أو مقداره وقيمه .

ولا يعفى المحجوز لديه من واجب الإخطار أن يكون غير مدين للمحجوز عليه . ويكون الإخطار الحاصل من المحجوز لديه في جميع الأحوال بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بتسليمه إلى مندوب الحاجز مقابل إيصال من دفتر يعد لذلك ويصدر به قرار من وزير المالية والإقتصاد .

ومفاد هذا النص أن المحجوز لديه مكلف بالتقرير بما في ذمته بمجرد إعلانه بمحضر الحجز وفي جميع الأحوال لا فرق بين أن يكون المحجوز لديه مديناً للمحجوز عليه أو غير مدين . ويتم التقرير في جميع الأحوال بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بتسليمه إلى مندوب الجهة الحاجزة مقابل إيصال من دفتر يعد لذلك ويصدر به قرار من وزير المالية والإقتصاد .

ويُبين المحجوز لديه في تقريره كل ما لديه للمدين المحجوز عليه ، والتاريخ الذي يمكنه فيه أدائه لمندوب الحاجز ، وعليه أن يوضح وصف ما لديه وصفاً دقيقاً مفصلاً مع بيان عدده ومقاسه أو وزنه أو مقداره وقيمه .

وواجب التقرير هذا ضروري بالنسبة لكل حجز مهما تعددت الحجوز ولا يكتفى في التقرير الجديد كما هو الحال في الحجوز القضائية - بالإشارة إلى الحجز السابق وإلى التقرير الذي تم بمناسبة ، لأن التقرير في الحجوز الإدارية لا يتم في قلم كتاب المحكمة وإنما يتم بموجب خطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بتسليمه إلى مندوب الحاجز ، مما ينتفى معه حكم إباحة الإكتفاء في أى تقرير جديد بالإشارة إلى الحجوز السابقة وإلى التقارير التي تمت بمناسبة^(١) ، إلا إذا كان الحاجز واحداً وكان الحجز الجديد قد وقع على نفس محل الحجز السابق ولم يكن قد حدث تغيير في العلاقة القانونية بينه وبين

(١) الاستاذ عبد النعم حسن - المرجع السابق ص ٤٦٥

المحجوز عليه ، فلا مانع من الإحالة الى التقرير السابق ^(١) .

مادة (٣١) : "على المحجوز لديه خلال أربعين يوماً من تاريخ إعلانه بمحضر الحجز أن يؤدي الى الحاجز ما أقر به أو ما يفي منه بحق الحاجز والمصروفات أو يودعه خزانة الجهة الإدارية لذمتها وذلك إذا كان قد حل ميعاد الأداء وإلا فيبقى محجوزاً تحت يده الى أن يحل هذا الميعاد فيؤديه الى الحاجز أو يودعه .

وإذا وقعت حجوز قضائية أو إدارية على ما حجز عليه إدارياً قبل مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلان محضر الحجز ولم يكف المبلغ للوفاء بجميع الحقوق . يجب على المحجوز لديه إيداعه خزانة المحكمة المختصة لتوزيعه .

أما إذا وقعت حجوز قضائية أو إدارية بعد الميعاد المنصوص عليه في الفقرة السابقة فلا يكون لها أثر إلا فيما زاد على دين الحاجز إدارياً والمصروفات .

فإذا لم يؤد المحجوز لديه أو يودع المبالغ المنصوص عليها في الفقرات السابقة جاز التنفيذ على أمواله إدارياً بموجب محضر الحجز المنصوص عليه في المادة (٢٩) مصحوباً بصورة من الإخطار المنوه عنه في المادة (٣٠) .

وإذا كان هناك حاجزون آخرون وقعوا حجوزاتهم قبل مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان محضر الحجز ولم يكف المبلغ المتحصل للوفاء بجميع الحقوق . فعلى جهة الإدارة التي تباشر التنفيذ إيداع المبالغ المتحصلة خزانة المحكمة ليجرى توزيعه .

أوجب هذا النص على المحجوز لديه خلال أربعين يوماً من تاريخ إعلانه بمحضر الحجز أن يؤدي الى الحاجز ما أقر به إذا كان مساوياً أو أقل مما وقع الحجز من أجله ، أو ما يفي منه بحق الحاجز مع المصروفات إذا كان المبلغ المحجوز من أجله أقل من المحجوز عليه والذي أقر به المحجوز لديه ، أو أن يودعه خزانة الجهة الحازمة لذمتها وذلك كله إذا كان قد حل ميعاد أداء تلك الديون ، أما إذا كان ميعاد الأداء لم يحل بعد فيبقى محجوزاً تحت يد المحجوز لديه إلى أن يحل هذا الميعاد فيؤديه للحاجز ويودعه خزانته لذمته على النحو السالف

(١) د فتحي والي - المرجع السابق - ص ٧٠٥

بيانه

ولا يؤثر في سريان الميعاد الذي أوجب فيه القانون عل المحجوز لديه أن يدفع مما في ذمته الى الجهة الحاجزة ولا في حدوث الأثر المترتب على إنقضائه ، أن يكون التقرير بما في الذمة قد نازع فيه الحاجز أو المحجوز عليه ، بل يجب الوفاء أو الإيداع بما حصل الإقرار به خصماً من مطلوب الجهة الحاجزة أما مبلغ المتنازع فيه فيبقى مصيره معلقاً على الفصل في دعوى المنازعة بحكم نافذ^(١) .

ولم يشترط نص المادة (٣١) السالف ذكره استيفاء الحاجز لدينه بإعلان المدين بالعزم على التنفيذ قبل حدوثه بشمانية أيام على الأقل كما فعل بالنسبة للتنفيذ القضائي (م ٢٨٥ مرافعات) ذلك أن نص المادة (٣١) من قانون الحجز الإداري صريح في وجوب أداء المحجوز لديه ما أقر به أو ما يفى منه بحق الحاجز الى هذا الأخير خلال مدة معينة دون اشتراط حصول إعلان المدين بالعزم على التنفيذ على خلاف ما جاء بنص المادة ٢٨٥ من قانون المرافعات بالنسبة للحجز القضائي .

ومفاد المادة ٣١ المذكورة أن الحاجزين قضائياً أو إدارياً في خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتوقيع الحجز الإداري الأول يختصون بالمحجوز سواء أكان كافياً لاداء ديونهم والمصاريف أو لم يكن كافياً ، أما الحاجزون بعد هذا الميعاد فلا يختصون إلا بما زاد عن حقوق الحاجزين في الميعاد ولو كان الحاجز بعد الميعاد له حق إمتياز أو أى حق آخر يخوله أولوية موضوعية^(٢)

وإذا لم يكف محل الحجز للوفاء بحقوق الحاجزين في الميعاد المذكور ، وجب على المحجوز لديه إيداعه خزانة محكمة التنفيذ التي يتبعها موطنه لتوزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائي . فإذا كان محل الحجز منقولات مادية ولم يكف الثمن المتحصل من بيعها للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين خلال الخمسة عشر يوماً

(١) عبد المنعم حسني - المرجع السابق ص ٤٧٢

(٢) د فتحي والي - المرجع السابق ص ٧١٠

من تاريخ إعلان محضر الحجز الإداري الأول فعلى جهة الإدارة التي تباشر البيع إيداع الثمن خزانة محكمة التنفيذ التي يتبعها موطنه لتوزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائي . فإذا كان محل الحجز منقولات مادية ولم يكف الثمن المتحصل من بيعها للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين خلال الخمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان محضر الحجز الإداري الأول ، فعلى جهة الإدارة التي تباشر البيع إيداع الثمن خزانة محكمة التنفيذ التي يتبعها مكان البيع (مادة ٤٧١ مرافعات) لكي تجرى توزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائي^(١)

فإذا لم يتم المحجوز لديه بالاداء أو بالاداء على النحو السالف بيانه جاز التنفيذ على أمواله إدارياً بموجب محضر الحجز المنصوص عليه في المادة ٢٩ مصحوباً بصورة من الاخطار المنوه عنه في المادة (٣٠) .

مادة (٣٢) : " إذا لم يقدم المحجوز لديه الاخطار المنصوص عليه في المادة ٣٠ أو قدمه مخالفاً للحقيقة أو أخفى الأوراق الواجب عليه تقرير الحقيقة عنها ، جازت مطالبته شخصياً بأداء المبلغ المحجوز من أجله مع مصروفات الاجراءات المترتبة على تقصيره أو تأخيريه ، ويصدر الحكم بذلك من المحكمة المختصة طبقاً للقواعد المقررة بقانون المرافعات ويحجز إدارياً على ما يملكه المحجوز لديه وفاء لما يحكم به " .

ومفاد هذه المادة أنه إذا لم يقدم المحجوز لديه الاخطار المنصوص عليه في المادة ٣٠ أو قدمه مخالفاً للحقيقة كأن يقرر أنه برىء رغم مديونية أو أن دينه قد إنقضى بالمقاصة على خلاف الواقع أو أنه مدين بأقل من الحقيقة ، أو أخفى الأوراق الواجب عليه تقرير الحقيقة عنها جاز لمحكمة التنفيذ^(١) أن تلزمه شخصياً بأداء المبلغ المحجوز من أجله مع المصروفات ، ويترتب على الحكم

(١) د فتحي والي - المرجع السابق ص ٧١٠

(٢) دعوى إلزام المحجوز لديه بالدين نتيجة لاخلاله بواجب التقرير منازعة موضوعية في التنفيذ يختص بنظرها قاضي التنفيذ عملاً بالمادة ٢٧ مرافعات وينعقد الاختصاص المحلى لقاضي التنفيذ الذي يتبعه موطن المحجوز لديه عملاً بالمادة ٢٧٦ مرافعات . يراجع في هذا الشأن الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٧

بالإلزام المحجوز لديه بأداء المبلغ المحجوز من أجله والمصروفات ، أن يصبح مديناً شخصياً بهذه المبالغ للجهة الحاجزة ، ويكون لهذه الأخيرة الحجز إدارياً على ما يملكه المحجوز لديه وفاء لما يحكم به عليه وبعد أن يصبح هذا الحكم قابلاً للتنفيذ الجبرى أى بعد أن يصبح حكماً نهائياً أو إذا كان صادراً مشمولاً بالنفاذ المعجل.

ولم ينظم قانون الحجز الإدارى قواعد خاصة للمنازعة فى التقرير بما فى الذمة ، ومن ثم فيرجع بشأنها الى القواعد المقررة بقانون المرافعات إعمالاً لنص المادة ٧٥ من قانون الحجز الإدارى والتي أحالت الى قواعد قانون المرافعات فيما لم يوجد فيه نص فى قانون الحجز الإدارى ، إذا خلا القانون الآخر من تنظيم لها^(١)

مادة (٢٣) : " يترتب على حجز ما للمدين لدى الغير حبس كل ما يستحق المحجوز عليه ومصروفات^(٢) الاجراءات التى تستحق الى يوم البيع ما لم يودع مبلغ مساوٍ للمبلغ المحجوز من أجله والمصروفات خزانة الجهة الادارية الحاجزة "

ومفاد هذا النص أنه يترتب على حجز ما لمدين لدى الغير أن يمتنع المحجوز لديه بمجرد إعلانه بمحضر الحجز المذكور عن الوفاء للمحجوز عليه بكل ما فى ذمته له ولو جاوز دين الحاجز ، أى أنه يحبس المحجوز لديه المال المحجوز عن المحجوز عليه ، ويترتب على هذا الحبس أن تجعل تصريفات المحجوز عليه فى المال المحجوز غير نافذة فى حق الحاجز السابق عليها .

ولما كان حبس كل أموال المدين المحجوز عليه قد يؤدى الى الاضرار به ، سيما إذا كان الدين المحجوز من أجله صغيراً أو متنازعاً فيه فقد أوجد المشرع طريقاً ينقضى معه أثر الحجز وذلك بزوال الحبس عن الاموال المحجوزة إذا أودع مبلغ مساوٍ للمبلغ المحجوز من أجله والمصروفات خزانة الجهة الادارية الحاجزة ،

(١) د . قنقى والى - المراجع السابق ص ٧٠٦ وهامشها ، د . احمد ابو الوفا المراجع السابق ص ٩٥٨ ، الوسيط

فى التنفيذ الإدارى للاستاذ / دابود سليمان متولى طبعة ١٩٦٥ ص ١٣٢

(٢) إضافة عبارة مصروفات الاجراءات التى تستحق بالمادة الى كل ما يستحق تزيد لا معنى له

وهذا الايداع يمكن أن يتم من أى شخص سواء من المدين المحجور عليه أو من غيره . ويجب أن يتم الايداع خزانة الجهة الادارية الحاجزة فلا يفنى عنه الايداع فى أية جهة أخرى ولو كانت خزانة المحكمة . ويجب أن ينصب الايداع على مبلغ مساوٍ للمبلغ المحجوز من أجله ومصروفات الاجراءات التى تستحق الى يوم الايداع ، ويترتب على هذا الايداع زوال الحجز عن المال المحجوز وانتقاله الى المبلغ المودع ، كما يترتب عليه - وبون حاجة لأى إجراء آخر - تخصيص المبلغ المودع للوفاء بالحق المحجوز من أجله وملحقاته . فائى حجز لاحق لا يتناول إلا ما زاد على وفاء مطلوب الحاجز إدارياً و المصروفات^(١)

والايداع على هذا النحو إنما يتم وفقاً لنص المادة ٣٣ حجز إدارى السالف ذكرها والتي تضمنت تنظيمياً خاصاً بالنسبة للحجز الإدارى على ما للمدين لدى الغير . وبالتالي فلا تسرى أحكام الايداع والتخصيص التى تنص عليها بصفة عامة المادتان ٣٠٢ ، ٣٠٣ بالنسبة للحجز القضائى وذلك لورود تنظيم خاص لهذه المسألة بالنسبة للحجز الإدارى على ما للمدين لدى الغير فى قانون الحجز الإدارى^(٢)

مادة (٣٤) : " إذا لم يؤد المبلغ المحجوز من أجله والمصروفات لمُنوب الحجز أو يودع خزانة الجهة المختصة خلال المدة المنصوص عليها فى المادة (٣١) جاز بعدها الاستمرار فى إجراءات البيع المنصوص عليها فى هذا القانون .

ويكون البيع بعد الأربعين يوماً المنصوص عليها فى المادة (٣١) أو بعد اليوم الذى يحل فيه ميعاد الاداء "

ومفاد هذه المادة أنه إذا تخلف المحجوز لديه عن أداء المبلغ المحجوز من أجله والمصروفات لمُنوب الجهة الحاجزة أو لم يودعه خزانة الجهة المختصة (الجهة الادارية) إذا كان الحاجز واحداً أو تعدد الحاجزون ذوو الحق في حصيلة التنفيذ وكان المبلغ المحجوز كافياً للوفاء بحقوقهم ، أو محكمة التنفيذ التى يتبعها موطن

(١) د فتحي رالى ص ٦٧٦ | عبد المنعم حسنى ص ٢٩٩

المحجوز لديه إذا كان محل الحجز غير كاف للوفاء بحقوق الحاجزين سوى الحق في حصيلة التنفيذ لتوزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائي . خلال المدة المنصوص عليها في المادة ٣١ حجز . وهي أربعين يوماً من تاريخ إعلانه بمحضر الحجز ، إذا كان قد حل ميعاد الاداء ، أو بعد حلول هذا الميعاد إذا لم يكن قد حل بعد . وكان محل الحجز منقولات مادية ، جاز للجهة الحاجزة أن تستمر في إتخاذ إجراءات بيع تلك المنقولات بالاجراءات المقررة لبيع المنقول إدارياً لدي المدين ، وبون حاجة الى توقيع حجز جديد عليها حيث يعتبر تقرير المحجوز لديه بشغل ذمته بها بمثابة محضر حجز لها ^(١)

مادة (٣٥) : " أداء المبالغ أو تسليم الاشياء المحجوزة تبرئ ذمة المحجوز لديه منها قبل الدائن ولو كان الاداء نتيجة بيع الاشياء المحجوزة طبقاً لاحكام هذا القانون . ويعتبر الايصال المسلم من الحاجز للمحجوز لديه بمثابة إيصال من الدائن نفسه " .

ومفاد هذه المادة أن المحجوز لديه تبرأ ذمته من الاموال المحجوزة قبل المحجوز عليه إذا قام بأدائها إن كانت مبالغ نقدية أو تسليمها إن كانت منقولات مادية ، ويعتبر الايصال المسلم من الجهة الحاجزة للمحجوز لديه بمثابة ايصال من دائنه المحجوز عليه (مدين الجهة الحاجزة) .

(١) د . فتحي والي ص ١٠٧٠٨ عند النعم حصني ص ٢٨

(٣) فى حجز الايرادات والاسهم والسندات والحصص وبيعها

طبقاً لاحكام قانون الحجز الادارى

رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

مادة (٣٦) : " الاسهم والسندات والشيكات والكمبيالات إذ كانت لحاملها أو قابلة للتظهير يكون حجزها بالالوضاع المقررة لحجز المنقول لدى المدين " .

مادة (٣٧) : " الايرادات المرتبة والاسهم الاسمية وحصص الارباح المستحقة فى ذمة الاشخاص المعنوية وحقوق الموصيين تحجز بالالوضاع المقررة لحجز ما للمدين لدى الغير " .

فرق المشرع فيما يتعلق بالحجز على ديون المدين الثابتة فى أوراق بين تلك الاوراق التي تكون لحاملها أو قابلة للتظهير ، وبين تلك الاوراق الاسمية ، وجعل طريق الحجز على النوع الاول من الاوراق المثبتة لحق المدين المحجوز عليه هو إجراءات حجز المنقول المادى لدى المدين ، أما النوع الثانى من الاوراق ، فإن الحجز عليها يكون بطريق حجز ما للمدين لدى الغير ^(١) .

مادة (٣٨) : " يكلف الحاجز أحد البنوك أو السماسرة أو الصيارف بيع ما نص عليه فى المادتين السابقتين فى اليوم المحدد للبيع .

ويعين وزير المالية والاقتصاد بقرار منه هذه البنوك والسماسرة والصيارف وعمولة كل منهم وطريقة البيع " .

وقد صدر قرار من وزير المالية والاقتصاد (بالنيابة) رقم ١٤٣ لسنة ١٩٣٥ ونص فى مادته الرابعة والمعدلة بقرار وزير الخزانة رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٦٠ على أن " تباع الاوراق المالية سواء كانت مدرجة بالبورصة أم غير مدرجة بها بواسطة البنك المحجوز لديه فى اليوم المعين للبيع بمحضر الحجز مقابل خصم العمولة المقررة " .

ويسرى حكم هذا النص على الاوراق المالية التى يتم الحجز عليها تحت يد

(١) قوانين المرافعات للدكتورة أمنية النمر الكتاب الثالث طبعة سنة ١٩٨٢ ص ٥٥٧ . إجراءات التنفيذ للمكثور

أحمد ابو الوفا - المرجع السابق ص ٦٢١

البنوك فقط . أما الأوراق المالية التي يتم الحجر عليها تحت يد جهة أخرى غير البنوك فتباع بواسطة أحد البنوك أو السماسرة أو الصيارف وبناء على تكليف الحاجز لأيهم بذلك ، على أنه لا يجوز تكليف أحد السماسرة غير المقيدين بالبورصة بإجراء البيع ، وذلك طبقاً للقانون رقم ٢٢٦ لسنة ١٩٥٣ ولا يتخذ هذا الإجراء إلا بالنسبة لما يحجز من الأوراق بطريق حجز ما للمدين لدى الغير^(١) .

وبالنسبة للشيكات والكمبيالات التي تحجز لدى المدين بها يكون تحصيلها منه في تاريخ إستحقاقها (المادة الخامسة من القرار رقم ١٤٣ لسنة ١٩٥٥)^(٢) مادة (٢٩) : " حجز الإيرادات المرتبة والاسهم والحصص وغيرها تحت يد المدين ، يترتب عليه حجز ثمراتها وفوائدها ما إستحق منها وما لم يستحق الى يوم البيع " .

ومفاد ذلك النص أن مجرد توقيع الحجز على الإيرادات المرتبة والاسهم والحصص وغيرها تحت يد المدين إنما هو حجر أيضاً لثمراتها وفوائدها ما إستحق منها وقت الحجز وما يستحق الى يوم البيع وذلك بغير حاجة الى ذكرها

(٤) حجز العقار طبقاً لاحكام قانون الحجز الادارى

رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

مادة (٤٠) : " يبدأ التنفيذ على العقار بإعلان يوجهه مندوب الحاجز الى المدين صاحب العقار في شخص واضع اليد مهما كانت صفته ويتضمن تنبيهاً بالاداء وإنذاراً بحجز العقار .

ويشتمل الاعلان على بيان المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها ووصف العقار أو المحل أو الاعمال المستحقة عليها هذه المبالغ ، وذلك ببيان

(١) الأستاذ / عبد المنعم حسنى المرجع السابق ، ص ٤٨ .

موقعه بإيضاح حدوده وإسم الحوض ورقمه - إذا كان أرضاً زراعية - وإسم القسم أو الشارع أو الحارة ورقم الملك - إذا كان عقاراً في المدن - وغير ذلك من البيانات التي تفيد في تعيينه

تبدأ إجراءات التنفيذ العقاري طبقاً لهذه المادة بإعلان المدين صاحب العقار في شخص واطع اليد أي كانت صفته ، ويتضمن هذا الاعلان تنبيهاً على المدين بأداء المبالغ المطلوبة للحاجز وإنذاره بحجز عقاره المبين بالاعلان إذا لم يتم بالاداء . ولا يشترط إستعمال عبارات معينة لهذا التنبيه أو الانذار بل يكفي أن يستشف من عبارات الاعلان ذاته . ويكون هذا الاعلان بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يوجهه مندوب الجهة الحازة الى المدين صاحب العقار في شخص واطع اليد أي كانت صفته ، وهو ما يتسق وأهداف تشريع الحجز الإداري من تبسيط في الاجراءات ، ذلك أن أعمال الاجراءات العادية لاعلان أوراق المحضرين الواردة بقانون^(١) المرافعات بإعتباره القانون العام الذي يرجع إليه فيما يتعلق بالحجوز الإدارية عند خلو قانون الحجز الإداري من نص ينظم حالة معينة ، أو إجراء معيناً طبقاً للمادة ٧٥ من قانون الحجز الإداري يتعارض والمبادئ العامة لقانون الحجز الإداري وما تتسم به من السرعة والبساطة اللازمين لتحقيق أهداف هذا التشريع ، وهو ما لا يجوز طبقاً لذات نص المادة ٧٥ المشار إليها والتي يشترط لتطبيق قواعد قانون المرافعات ألا يتعارض نص قانون المرافعات مع المبادئ العامة لقانون الحجز الإداري .

كما لا يجوز القياس على حكم المادة السابعة بشأن حجز المنقول ذلك أنه حكم خاص بحجز المنقول لم ينص عليه بالنسبة لإعلان الحجز العقاري ، ولا

(١) د فتحي والي - المرجع السابق - ص ٧١٢ - إذ يرى أن هذا الإعلان إنما يتم بالاجراءات العادية لاعلان أوراق المحضرين مع ملاحظة أن هذا الاعلان إنما يتم بواسطة مندوب الحاجز وليس بواسطة المحضر . وتطبق القواعد التي ينص عليها قانون المرافعات بالنسبة للإعلان دون ما تنص عيه المادة ٧ من قانون الحجز الإداري التي تتعلق بحجز المنقول لدى المدين والتي لم يحل إليها قانون الحجز الإداري بالنسبة للتنبيه والنفذ بحجز العقار

(٢) ١ عبد النعم حسنى - المرجع السابق ص ٥٥٦ - المستشار مصطفى مجدى فوجة - المرجع السابق ص ١٧٧

يجوز القياس على حكم خاص ^(١) والإحالة الى المادة السابعة الواردة بالمادة (٤٠) إنما هي بشأن تحرير محضر الحجز العقارى وكيفية إعلانه الى المدين .
دون إعلان التنبيه بالأداء والإنذار بالحجز العقارى وبالتالي فليست المادة السابعة هي القاعدة العامة فى الإعلان بشأن التنفيذ العقارى ^(٢) .

والمقصود بوضع اليد الذى تتم مخاطبة المدين فى شخصه ، كل شخص تكون له على العقار موضوع التنفيذ مجرد حيازة مادية سواء أكانت حيازة قانونية تستند الى حق أو سند من القانون أو كانت دون سند شرعى ومجرد إغتصاب أى حيازة يحميها القانون أو لا يحميها ^(٣) . وسواء أكانت نيابة عن صاحب العقار أم لحساب واضع اليد نفسه ^(٤)

كما يتعين أن يشتمل الإعلان السالف ذكره على بيان بالمبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخها وإستحقاقها ، وكذا وصف العقار وصفاً نافياً للجهالة ، ويوضح فيه مقدار الحصة الموجه الإنذار بالحجز عليها ، وبيان ما إذا كانت شائعة أو مفروزة وإذا كانت الحصة شائعة يوضح المقدار الشائع فيه .

ويوضح كذلك ملحقات العقار التى يشملها الحجز ، سواء أكانت حقوقاً للعقار محل الحجز أم عليه كحق الإرتفاق أو حق الإنتفاع ، والملحقات الأخرى سواء أكانت عقارات بالطبيعة كالأشجار أو النخيل أو المباني أو العقارات بالتخصيص كالسيارات والمصانع والآلات والمواشى اللازمة لإستغلال العقار والمرصدة لخدمته ^(٥) .

(١) عكس ذلك الدكتور أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص ٩٧٠

(٢) أ. عبد المنعم حسنى ص ٥٥٦ ، د. أبو الوفا - ص ٩٧١ عكس ذلك الدكتور فتحى والى ص ٧١٤ ، إذ يرى وجوب أن يكون أن يكون وضع اليد بسند شرعى وأن المقتصب ليست له حصة فى وضع يده ، وهذا القول لا دليل عليه ، إذ جاءت عبارة واضع اليد مطلقاً دون قيد وأكد ذلك عبارة مهما كانت صفة واضع اليد

(٣) عكس ذلك الأستاذ / محمد كمال أبو الخير فى قانون الحجز الإدارى ص ٨٦ إذ يرى أن المقصود بوضع اليد هو واضع اليد المادى نيابة عن صاحب العقار . وشبهه فى ذلك المستشار مصطفى هرجة فى مؤلفه السالف الذكر ص ١٧٦ وهو رأى يعوزه الدليل عليه أيضاً

وإذا لم يذكر البناء المقام على الأرض فى الإعلان ، إقتصر التنفيذ على الأرض دون البناء . فلا يعتبر البناء تابعاً للأرض بحيث يرد عليه التنفيذ ولو لم يذكر فى الإعلان ، بعكس الحال بالنسبة للعقار بالتخصيص أو الثمار أو المحصولات ، فهذه يرد عليها التنفيذ ولو لم تذكر صراحة فى الإعلان .

مادة (٤١) . "يقوم مندوب الحاجز بتوقيع الحجز بعد مضى شهر على الأقل من تاريخ إعلان التنبيه والإنذار وإلا إعتبر الحجز كأن لم يكن . ويجوز توقيع الحجز قبل الميعاد المذكور إذا طلب المدين ذلك .

ويوقع الحجز بحضور شاهدين ويجوز عند الإقتضاء الإستعانة بواحد من أهل الخبرة أو مساح لمساحة العقار وتحديدته وتثمينه .

ولمندوب الحاجز الحق فى دخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوضعه ووصف مشتملاته وله أن يستصحب من يعاونه فى ذلك ، ولا يجوز منعه من الدخول لأداء هذه المأمورية ، وعلى جهات الإدارة تمكينه من أداء مأموريته عند الإقتضاء" .

ومقاد هذه المادة هو عدم جواز توقيع الحجز الإدارى العقارى قبل مضى شهر على الأقل من تاريخ إعلان المدين صاحب العقار فى شخص وأضع اليد أياً كانت صفته وذلك ما لم يطلب المدين توقيع الحجز الإدارى قبل الموعد المذكور وإلا إعتبر الحجز كأن لم يكن ، وإعتبار الحجز كأن لم يكن لتوقيعه قبل الميعاد المذكور غير متعلق بالنظام العام بل هو مقرر لمصلحة المدين المحجوز عليه . ومن ثم فإن لهذا الأخير أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً ، كما أنه ليس له بعد أن ينزل عنه أن يعود الى التمسك به ، كما أنه ليس للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، وهو دفع موضوعى إذ هو موجه الى الحجز الإدارى وهو الحق موضوع النزاع بهدف التخلص منه وبالتالي فللمحجوز عليه التمسك به فى أية مرحلة تكون عليها الدعوى فهو ليس بدفع شكلى - كما يذهب البعض ^(١) - وبالتالي فلا ينحصر

(١) د أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص ٩٧٤ إذ يرى وجوب تمسك المدين بإعتبار الحجز كأن لم يكن لتوقيعه قبل مضى الميعاد المنصوص عليه قانوناً قبل التكلم فى الموضوع وقبل الرد على الإجراءات بما يفيد إعتبارها صحيحة عكس ذلك الدكتور احمد حشيش فى مؤلفه إعتبار الحجر كأن لم يكن طبعة سنة ١٩٩١ إذ يرى أنه دفع موضوعى يجوز إبدائه فى أية حالة تكون عليها الدعوى ص ٢١٧

التمسك به على ما قبل التكلم فى الموضوع أو ما قبل الرد على الإجراءات بما يفيد إعتبارها صحيحة ذلك أن مناط التفرقة بين الدفع الشكلى والدفع الموضوعى أن أولهما يوجه الى صحة الخصومة والإجراءات المكونة لها بغية انتهاء الخصومة دون الفصل فى موضوع الحق محل هذه الخصومة أو تأخير الفصل فيه ، أما الدفع الموضوعى فهو الذى يوجه الى الحق محل الخصومة بهدف التخلص منه .

والمقصود بإعتبار الحجز كأن لم يكن هو بطلانه ذلك أن الحجز كعمل إجرائى لا يكون صحيحاً ما لم يتم فى الميعاد الذى ينص عليه القانون ، والحجز الذى يتم قبل إنقضاء شهر من تاريخ إعلان المدين بالتنبيه بالأداء والإنذار بالحجز يعتبر لذلك باطلاً ، ولا يمكن القول بإعتباره كأن لم يكن . فهذا التكييف يفترض أن عملاً قد تم فى ذاته صحيحاً ، وإعتبر كأن لم يكن بعد تمامه ^(١)

ويجب لصحة الحجز أن يوقع بحضور شاهدين

ويجوز عند الإقتضاء الإستعانة بواحد من أهل الخبرة أو مساح لمساحة العقار وتحديد وتثمينه . ولتنوب الحاجز الحق فى دخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لتعيينه تعييناً نافياً للجهالة ، ومميزاً له عن غيره من العقارات ، وله أن يستصحب من يعاونه فى ذلك ، ولا يجوز منعه من الدخول لأداء مأموريته تلك ، وعلى جهات الإدارة تمكينه من أداء مأموريته عند الإقتضاء .

مادة (٤٢) "يحرر محضر الحجز ويعلن الى المدين صاحب العقار فى شخص واضح اليد مهما كانت صفته بالكيفية المقررة لإعلان محضر حجز المنقولات وتوضح فيه البيانات المنصوص عليها فى المادة (٤٠) ومساحة العقار المحجوز وثمنه الأساسى" .

ويبدأ التنفيذ على العقار بإعلان المدين صاحب العقار فى شخص واضح اليد مهما كانت صفته يوجهه اليه مندوب الجهة الحاجزة ويتضمن هذا الإعلان تنبيهاً بالأداء وإنذار بحجز العقار ، ويشتمل على بيان المبالغ المطلوبة وأنواعها

(١) د. فتحي والى - المرجع السابق - ص ٧١٤

وتواريخ إستحقاقها ووصف العقار أو المحل أو الأعمال المستحقة عليها هذه المبالغ على النحو السالف بيانه - لكن هذا الاعلان لا يعتبر حجزاً للعقار ، إذ يحجز العقار إدارياً بتحرير محضر حجز وإعلانه الى المدين صاحب العقار في شخص واضع اليد مهما كانت صفته ويتعين أن يشتمل محضر الحجز على بيان المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ استحقاقها ووصف العقار ومساحته وثمنه الاساسي ، ولم يوجب القانون تحرير محضر الحجز في موقع العقار ، ولهذا فإنه يمكن تحريره في مقر الجهة الحاجزة ^(١) .

ويتم إعلان محضر الحجز بالكيفية المقررة لإعلان محضر حجز المنقولات المبينة بالمادة السابعة من قانون الحجز الإداري . فنحيل إليها في هذا الشأن

مادة (٤٣) : "لننوب الحاجز أن يعين على العقارات حارساً أو أكثر ، ويجوز أن يكون الحارس هو المالك أو الحائز .

ولننوب الحاجز تكليف الحارس تأجير العقار المحجوز ، كما له أن يتخذ في بيع ما قد يوجد به من محصول وثمار الاجراءات الخاصة بحجز المنقولات .

وللمدين الساكن في العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجر الى أن يتم بيعه* .

- يعتبر العقار محجوزاً عليه بمجرد توقيع الحجز ولو لم يعين حارس عليه ، وقد أجازت المادة سالفه الذكر لننوب الحاجز أن يعين حارساً أو أكثر على العقار اذا كان معداً للإستغلال ^(٢) . وسواء عين المدين حارساً أو لم يعين ، فله إن كان ساكناً في العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجرة الى أن يتم بيعه .

كما أن لننوب الحاجز أن يتخذ في بيع ما قد يوجد بالعقار من محصولات أو ثمار الإجراءات الخاصة بحجز المنقولات .

كما أن له تكليف الحارس تأجير العقار المحجوز إذا كان شاغراً ، فإذا لم

(١) د. فتحي والي - المرجع السابق - ص ٧١٦ . ويرى الدكتور احمد ابو الوفا في مؤلفه السالف ذكره ص ٩٧٤

وجوب توقيع الحجز في موقع العقار ويعتبر ذلك من الاجراءات الجوهرية التي يترتب البطالان جزاء عدم مراعاتها بيد أن هذا القول لم يرد عليه دليل

(٢) د. فتحي والي - المرجع السابق - ص ٧١٩

يمتثل فله عزله وتعيين حارس بدله يقوم بهذا . ولكن ليس لندوب الحاجز نفسه القيام بهذا التأجير ، ويخصم ثمن المنقولات المبيعة وقيمة الإيجارات المحصلة من المطلوبات المستحقة على المدين (١) .

مادة (٤٤) : "يشهر محضر الحجز العقارى الذى يوقع لدين من الديون المستحقة غير الديون الممتازة بمكتب الشهر العقارى المختص على نفقة المحجوز عليه" .

ومفاد هذا النص وجوب شهر محاضر الحجز العقارية التى توقع وفاء لدين غير ممتاز ، وبالتالي فإن مفهوم المخالفة لهذا النص هو عدم وجوب شهر محاضر الحجز الادارية العقارية التى توقع وفاء لدين ممتاز كدين الضريبة على الدخل (مادة ١٦٤ من القانون ٥٧ لسنة ١٩٨١) ودين الضريبة على الملاهى (مادة ٥١ من القانون رقم ٢٢١ سنة ١٩٥١) وضريبة الأطنان الزراعية (مادة ١٦ من القانون رقم ١١٣ سنة ١٩٣٩) وضريبة العقارات المبنية (مادة ٢٧ من القانون رقم ٤٦ سنة ١٩٥٤) وغيرها ، فهذه الديون وأمثالها يجوز عدم إشهار محاضر الحجز العقارية الإدارية التى توقع وفاء لها ، ومع ذلك فليس ما يمنع قانوناً من إشهار تلك المحاضر ، كما تفعل مصلحة الضرائب إشهاراً لحقوقها ورعاية لمصلحة الغير المتعاملين مع مموليها ولكى يكونوا على علم بما يتقل عقارات مموليها من حقوق إمتياز (٢) .

مادة (٤٢) : "يترتب على إعلان المدين أو الحائز بمحضر الحجز الموقع على العقار وفاء لديون ممتازة ، كما يترتب على تسجيل محضر الحجز الموقع على العقار وفاء لمستحقات أو ديون أخرى ، الحاق إيرادات العقار المحجوز وثمراته من تاريخ الإعلان فى الحالة الاولى ، ومن تاريخ التسجيل فى الحالة الثانية لتخصم قيمتها من المستحقات المطلوبة" .

ومفاد هذه المادة أن إيرادات العقار المحجوز إدارياً كأجرته ، وثمراته

(١) المذكرة الإيضاحية.

(٢) ١. عبد النعم حسن - المرجع السابق - ص ٨١

الطبيعية والصناعية كالمحصولات الزراعية الناتجة من أرض زراعية والمعادن والأحجار الناتجة من منجم تلحق بالعقار المحجوز بمجرد إعلان المدين أو الحائز بمحضر الحجز الموقع على العقار وفاء لدين من الديون الممتازة ، ويعد تسجيل محضر الحجز الموقع على العقار وفاء لمستحقات أو ديون أخرى لتخصم قيمتها من المستحقات المطلوبة .

ويجرى حكم توزيع ثمن العقار على توزيع الإيرادات والثمرات التي تلحق به ، فتأخذ حكمه ^(١) .

مادة (٤٦) : " الوفاء بالإيجار الذى لم يؤد للمالك المدين أو الحاجز قبل تاريخ الحجز أو بعده يبرئ ذمة المستأجر من هذا المبلغ قبل المالك أو الحائز إذا أداه للحاجز ، ويعتبر الإيصال المسلم له من الحاجز بمثابة إيصال من المالك أو الحائز نفسه .

ولا يعتد بالمبالغ المؤداة مقدماً للمالك أو الحائز فيما زاد فى الأراضى الزراعية على إيجار سنة ، وفى العقارات المبنية على ثلاثة أشهر ، أما المبالغ المؤداة مقدماً فى حدود هذه المدة فيعتبر أدائها صحيحاً ما لم يكن ذلك غشاً وتدليساً " .

أجازت هذه المادة لمستأجر العقار المحجوز الوفاء بالإيجار الذى لم يؤده للمالك المدين أو الحائز قبل تاريخ الحجز أو بعده للحاجز ، وجعلت هذا الوفاء مبرئاً لذمة المستأجر من هذا الإيجار قبل المالك أو الحائز ، كما إعتبرت الإيصال المسلم له من الحاجز بمثابة إيصال من المالك أو الحائز نفسه .

كما نصت المادة السالف ذكرها على أنه لا يعتد بالمبالغ المؤداة مقدماً للمالك أو الحائز فيما زاد فى الأراضى الزراعية على إيجار سنة ، وفى العقارات المبنية على ثلاثة أشهر - ولو كانت المخالصات عن هذه المبالغ ثابتة التاريخ أو مسجلة قبل توقيع الحجز ^(٢) - أما المبالغ المؤداة مقدماً فى حدود هذه المدة

(١) - عبد المنعم حسنى - ص ٨٨

(٢) - عكس ذلك الدكتور فتحى والى - المرجع السابق - ص ٧٢٢ يرى أنه تطبيقاً للمادة ٤٠٩ من المراتب أنه إذا كانت المخالصة أو الحوالة ثابتة التاريخ قبل الحجز ، فإنها تنفذ فى حق الجهة الحاجزة ولو كانت عن أجرة أكثر من سنة بالنسبة للأراضى الزراعية أو ثلاثة أشهر بالنسبة للمباني وذلك لأن المادة ٢/٤٦ حجز إدارى إنما تنطبق =

فيعتبر أداؤها صحيحاً - ولو كانت المخالصات عن المبالغ الأخيرة مجرد مخالصات عرفية غير ثابتة التاريخ أو مسجلة ، لكن ذلك لا يمنع الحاجز من أن يثبت أن التاريخ العرفي غير صحيح ، وأنه قدم غشاً من طرفي المخالصة إضرار بحقه . وهو بإعتباره من الغير يكون له الإثبات بكافة الطرق ^(١) .

مادة (٤٧) : "لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز على العقار المحجوز ولا ما يقرب عليه من رهن أو إختصاص أو إمتياز في حق الحاجز ولا في حق الراسي عليه المزاد إذا كان التصرف أو ما رتبته المدين قد حصل شهره بعد تسجيل محضر الحجز على العقار وفاء لمطلوبات او ديون أخرى لا إمتياز لها .

ومع ذلك ينفذ التصرف أو الرهن أو الإختصاص أو الإمتياز المشار اليه اذا قام نوو الشأن قبل اليوم المعين للبيع بإيداع المطلوبات والمصرفات المستحقة بأكملها حتى نهاية الشهر الذي تقع فيه جلسة البيع خزانة المحافظة أو المديرية التي يقع في دائرتها البيع مع إعلان المحافظ أو المدير بذلك ، فإن لم يحصل الإيداع قبل البيع فلا يجوز لأى سبب منح ميعاد للقيام به" .

هذه المادة تقضى بعدم نفاذ التصرف - ولو وقع صحيحاً مستكماً لكافة أركانه الجوهرية وشرائط صحته - وأياً كان نوع هذا التصرف - سواء أكان ينقل الملكية أو نقل حق عيني آخر متفرع عنها ، أو بإنشائها ، بعوض أو بغير عوض ، كالبيع والهبة وإنشاء حق إنتفاع أو حق سكنى أو إستعمال أو إرتفاق ^(٢) وما يترتب عليه من رهن أو إختصاص أو إمتياز في حق الحاجز ولا في حق الراسي عليه المزاد إذا كان قد حصل شهره بعد تسجيل محضر الحجز على العقار وفاء لمطلوبات أو ديون أخرى لا إمتياز لها ولو كان له تاريخ ثابت سابق على تسجيل محضر الحجز ^(٣) ، إلا إذا قام نوو الشأن بإيداع المطلوبات التي

= بالمخالصة أو الحوالة غير ثابتة التاريخ ، وهذا الرأي في غير محله لأن يخصص نص المادة ٢/٤٦ الصالف ذكره دون تخصيص ، فالنص مطلق وعام يشمل المخالصات أو الحوالات ثابتة التاريخ وتلك الغير ثابتة التاريخ . كما أنه لا محل لتطبيق نص المادة ٧٥ حيز ذلك أن قانون الحجز الإداري لم يخل من فراغ تشريسي بالنسبة لهذه المسألة ، إذ جاء نص المادة ٤٦ حيز منظم لها .

(١) عبد الغنم حسني - ص ٥٩٦ .

(٢) حسني - ص ٦٠١ .

(٣) قضي والي - ص ٧١٨ .

وقع الحجز الإدارى العقارى لإستيغائها ، والمصرفوات المستحقة حتى نهاية الشهر الذى تقع فيه جلسة البيع ، ويترتب على تمام الإيداع تخصيص المبلغ المودع للوفاء بمطلوبات الحاجز ، كما يترتب عليه أيضاً زوال الحجز عن العقار المحجوز وانتقاله الى المبلغ المودع ^(١) أما بالنسبة للحجوز التى توقع على العقار إقتضاء لديون مضمونة بإمتياز . فإنه لما كان التسجيل غير لازم إلا بالنسبة للحجوز التى توقع وفاء لدين من الديون غير الممتازة (مادة ٤٤ حـ) وكانت حقوق الإمتياز العقارية الضامنة - لمبالغ مستحقة للخزانة العامة يثبت فيها حق التتبع ، كما أنها تكون أسبق فى المرتبة على أى حق إمتياز عقارى آخر أو أى حق رهن رسمى مهما كان تاريخ قيده ^(٢) (مادة ٢/١٣٤ مدنى) فإنه ، من ثم ، لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز على العقار المحجوز ولا ما يترتب عليه من رهن أو إختصاص أو إمتياز فى حق الحاجز صاحب الإمتياز المقرر لضمان المبالغ المستحقة للخزانة العامة وذلك تطبيقاً للقواعد العامة المشار إليها ، ولا فى حق الراسى عليه المزداد بإعتباره خلفاً خاصاً للحاجز المذكور مهما كان تاريخ شهر التصرف أى سواء تم قبل ذلك توقيع الحجز أم بعده . وذلك لما للحاجز صاحب حق الإمتياز العقارى الضامن لمبالغ مستحقة للخزانة العامة من حق تتبع عقار مدينه ولو خرج من ملكية هذا المدين ، فللدائن تتبعه فى يد حائزه ^(٣) . والتفويض

(١) فتحى والى - ص ٦٧٨ .

(٢) الوسيط للدكتور عبد الرزاق السنهورى طبعه ١٩٧٠ ص ٩٢٨ .

(٣) ١. عيد المنعم حسنى - ص ٦٠٣ ، ويوى الاستاذ / داود سليمان متولى فى مؤلفه الوسيط فى التنفيذ الإدارى طبعه ١٩٦٥ ص ١٢٤ . أن تصرف المدين أو الحائز فى العقار المحجوز إقتضاء لدين من الديون المشمولة بحق إمتياز يكون غير نافذ إذا تم بعد توقيع الحجز على العقار وهذا رأى وإن كان يحقق قدرأ من العدالة التى تقتضى حماية الغير حسن النية ، إلا أنه يعوزه الدليل عليه . خلاف ذلك الطعن رقم ١٠١٣ لسنة ٥٠ جلسة ٢٧/٤/١٩٨٧ إذ جاء به أن (مفاد نصوص المواد ٤٤ / ١/٤٥ / ١/٤٧ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الإدارى أن المشرع أوجب شهر محضر الحجز الإدارى العقارى الموقع إقتضاء لديون غير مضمونة بإمتياز عام ورتب على تسجيله عدم نفاذ أى تصرف فى العقار من جانب المدين أو الحائز فى حق الحاجز إلا كان هذا التصرف قد أشهر بعد تسجيل محضر الحجز . أما المحجوز التى توقع إقتضاء لديون مشمولة بحق إمتياز عامة فلا حاجة لشهرها إكتفاء بإعلان محضر الحجز ولم يشأ المشرع أن يعالج التزامه بين هذه الحجوز بما يرد على العقار من تصرف كما فعل بشأن الحجوز الأخرى بما لازمه الرجوع الى القاعدة العامة فى نفاذ التصرفات فى مواجهة الغير فتكون العبرة بتاريخ التصرف قبل إعلان محضر الحجز للمدين حينئذ يكون التصرف نافذاً فى مواجهة الحاجز ولا فهو غير نافذ . وهو ما كان الدكتور فتحى والى قد إنتهى إليه فى مؤلفه السابق ص ٧١٨ . وقد إنتهت محكمة النقض فى الطعن رقم ١٨٢٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٦/٧/١٩٨٦ الى ما إنتهى إليه الاستاذ / داود سليمان متولى آنفاً إذ قضت بأنه (لما كان مفاد نصوص المواد ٤٤ / ١/٤٥ / ١/٤٧ من القانون رقم ٣٠٨ =

عليه في أى وقت شاء وبالتالي فلا عبء بتاريخ التصرف سواء تم بعد الحجز أو قبله^(١) .

مادة (٤٨) : " إذا وجدت حقوق عينية موقعة على العقار المحجوز ومشهرة قبل توقيع الحجز الإدارى مقابل ديون ممتازة أو قبل تسجيل محضر الحجز الإدارى مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى ، أعلن محضر الحجز الى أصحاب الحقوق المشهورة خلال شهر من تاريخ الحجز أو تسجيل محضر الحجز حسب الاحوال .

ويكون الإعلان بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول . وإذا لم يكن لهم محل إقامة معروف أعلن محضر الحجز الى النيابة الكائن فى دائرتها العقار .

وعلى النيابة التأشير على نسخة المحضر الأصلية وإعلانه بغير مصروفات الي الدائنين المذكورين وذلك خلال أربعين يوماً من تاريخ تأشيرها على المحضر . ولا يجوز الشروع فى بيع العقار إلا بعد مضى أربعين يوماً على الأقل من تاريخ إعلان محضر الحجز الى الدائنين أو الى النيابة " .

أوجبت هذه المادة إعلان محضر الحجز الى أصحاب الحقوق العينية الموقعة على العقار المحجوز ، والمشهرة قبل توقيع الحجز مقابل ديون ممتازة او قبل تسجيل محضر الحجز مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى وذلك خلال شهر من تاريخ توقيع الحجز مقابل ديون ممتازة أو من تاريخ تسجيل محضر الحجز إذا كان الحجز مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى . وهذا الميعاد تنظيماً لا يترتب على تجاوزه البطلان^(٢)

ويكون الاعلان بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول إذا كان المطلوب إعلانه له محل إقامة معلوم ، وإذا لم يكن هذا المحل معلوماً ، أعلن محضر الحجز الى النيابة الكائن فى دائرتها العقار المحجوز . وعلى النيابة العامة

١

= لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الإدارى الموقع إقتضاء لديون غير مضمونة بإمتياز عام ، أما الحجز الذى توقيع إقتضاء لديون مشمولة بحقوق إمتياز فلا حاجة لشهرها ورتب على تسجيل محضر الحجز فى الحالة الأولى وإعلانه فى الحالة الثانية إلحاق إيراد العقار وشراته به وعدم نفاذ أى تصرف من جانب المدين أو العائز فى حق العائز إذا كان هذا التصرف قد أشهر بعد إعلانه محضر الحجز أو تسجيله بحسب الاحوال ...

(٢) د . أحمد ابو الوفا - المرجع السابق ، ص ٩٧٧ ، وقد إنتهى الى ما إنتهينا إليه بالملئ

(٣) د . ابو الوفا - ص ٩٨١ .

لتأشير على نسخة المحضر الاصلية ، وإعلانه بغير مصروفات الى من ليس له محل إقامة معلوم خلال أربعين يوماً من تاريخ تأشيرها على المحضر ، ويعتبر الاعلان قد تم من تاريخ استلام الخطاب الموصى عليه لدى المحل المعروف ، أو من تاريخ التأشير على نسخة محضر الحجز المعلن إليها بالنسبة لذى المحل غير المعروف ^(١) (فإذا لم يعلن اصحاب الحقوق العينية المشهورة على النحو السالف بيانه). فإن إجراءات التنفيذ لا تكون حجة عليه ، ويجوز له التمسك بعدم الاحتجاج عليه بإجراءات التنفيذ بطريق الدعوى الاصلية ، وعدم الاعلان هذا ليس وجهاً لبطلان إجراءات التنفيذ بل تكون صحيحة في ذاتها ولكن لا يحتج بها على من لم يحصل إعلانه منهم ^(٢)

ولا يجوز الشروع في بيع العقار المحجوز إلا بعد مضي أربعين يوماً من تمام الاعلان . وهذا الميعاد ميعاد كامل يتعين إنقضاؤه كاملاً قبل الشروع في البيع ويترتب البطلان على مخالفته ^(٣) .

مادة (٤٩) : " يخطر الحاجز مكتب الشهر العقارى المختص بحصول الاعلان المنصوص عليه في المادة السابقة مع إرسال نسخة من محضر الحجز وذلك خلال الثمانية الايام التالية لتاريخ آخر إعلان للدائنين أو للنيابة .

وعلى الموظف المختص بمكتب الشهر العقارى أن يؤشر بحصول هذا الاعلان على هامش قيود الدائنين والتوقيع على نسخة المحضر بما يفيد ذلك ثم يعيده الى الحاجز خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول إخطار الحاجز إليه .

ويصبح جميع الدائنين من تاريخ التأشير بحصول إعلانهم طرفاً في الاجراءات " .

توجب هذه المادة على الجهة الحازة إخطار مكتب الشهر العقارى الذى يتبعه العقار المحجوز بحصول اعلان الدائنين أصحاب الحقوق العينية الموقعة

(١) د. فتحي والى - ص ٧٢٢ .

(٢) د . أحمد أبو الوفا - ص ٩٨١ .

على العقار المحجوز والمشهرة قبل توقيع الحجز مقابل ديون ممتازة ، أو قبل تسجيل محضر الحجز مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى بمحضر الحجز وذلك خلال الثمانية الأيام التالية لتاريخ آخر اعلان للدائنين السالف ذكرهم أو للزيادة اذا لم يكن لهم محل اقامة معلوم ، وهذا الميعاد ميعاد تنظيمي لا يترتب البطلان على مجاوزته ^(١) .

ويقوم الموظف المختص بمكتب الشهر العقاري الذي يتبعه العقار المحجوز بالتأشير بحصول هذا الاعلان على هامش قيود الدائنين والتوقيع على نسخة المحضر بما يفيد ذلك ثم يعيد محضر الحجز خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول اخطار الحاجز اليه ، وهذا الميعاد تنظيمي هو الآخر لا يترتب البطلان على مجاوزته ^(٢) .

ويصبح جميع الدائنين من تاريخ التأشير بحصول اعلانهم طرفاً في الاجراءات ، ونتيجة لهذا ليس للدائن الحاجز أن ينزل عن اجراءات الحجز الاداري الا برضاء هؤلاء الدائنين ^(٣) .

مادة (٥٠)

« للدائنين المقيدة حقوقهم على العقار المحجوز حق وقف السير في الاجراءات اذا قاموا بأداء المبالغ المحجوز من أجلها والمصروفات حتى اليوم السابق على اليوم المعين للبيع .

ويحل الدائن الذي قام بأداء هذه المبالغ محل الحاجز في حقوقه وامتيازاته . ويحرر المباشر للبيع محضراً بذلك تسلّم صورة منه للدائن المذكور ويقوم بشهره

(١) د. أحمد أبو الوفا - المرجع السابق - ص ٩٨١ عكس هذا عيد المنعم حسني - ص ٦١٤ إذ يرى وجوب حصول الاعلان في خلال الميعاد المتقدم عملاً بالمادة ٥ من قانون المرافعات ، ولا يكتفى بمجرد اتخاذ الاجراءات المؤدية لذلك كتسجيل الابلاغ بمصلحة البريد ، وهذا الرأي يتعارض وما تتسم به مبادئ الحجز الاداري من التيسير على الجهة العاجزة .

(٢) د. أبو الوفا - ص ٩٨١ . ويرى د. والي أنه لا يترتب أي جزاء على مخالفة أي من هذين الميعادين سالف الذكر .

على نفقته . »

تجيز هذه المادة للدائنين المقيدة حقوقهم على العقار المحجوز ، وقف السير في الاجراءات ، اذا قاموا بأداء المبالغ المحجوز من أجلها حتى اليوم السابق على اليوم المعين للبيع ، وبهذا الأداء ، يحل الدائن الذى قام بالأداء محل الحاجز فى حقوقه وامتيازاته فى مواجهة المدين ^(١) .

ويقوم الدائن الحاجز المباشر للاجراءات بتحرير محضر بذلك تسلم صورة منه للدائن الذى قام بالوفاء السابق ذكره ، ويقوم هذا الأخير بشهره على نفقته .
مادة (٥١)

« تطبق العقوبات المنصوص عليها فى المواد ٣٤١ ، ٣٤٢ ، ٣٦١ من قانون العقوبات على المدين اذا اختلس الثمرات أو الايرادات التى تلتحق بالعقار المحجوز أو اذا ألتف هذا العقار أو ألتف الثمرات . »

اشتراطت هذه المادة لقيام الجريمة المنصوص عليها فيها أولاً ، وجود حجز ادارى عقارى ، واختلاس المدين لثمرات أو ايرادات العقار المحجوز أو اتلافه هذا العقار أو اتلاف ثمراته ، فتتوافر الجريمة فى جانب المدين بمجرد الاختلاس أو الاتلاف مع علمه بقيام الحجز ، ويتعين توافر علم المدين بالحجز ، الا انه لا يتحتم أن يكون هذا العلم قد حصل باعلان رسمى (قانونى) فقد يعلن بالوجه الذى رسمه القانون ومع ذلك لا يعلم بالحجز رغم اعلانه قانوناً به ، وقد لا يعلن به ورغم ذلك يتوافر لديه العلم به فالاعلان القانونى بالحجز لا يصلح دليلاً قاطعاً على العلم به ، بل للمدين المجحوز عليه ان يقيم الدليل على أنه لا يعلم به وأن أوراق الحجز لم تصل اليه على الرغم من اعلانه على الصورة التى يقتضيها القانون . كما ان عدم اعلانه بالاوراق لا يدل بذاته على انه لا يعلم بالحجز ، فيصح ان يقوم الدليل على هذا العلم من غير طريق الاعلان ، ولا ينبغى قبول انكار صاحب الشأن علمه بالحجز لمجرد عدم علمه به طالما استخلصت المحكمة من الاوراق علمه فى الواقع به اذ يكفى ثبوت ذلك العلم بأية طريقة كانت ^(٢) .

(١) د. فتحي والى ص ٧٢٤ - حسنة - ص ٦١٦

(٢) د. عبد المنعم حسنة - ص ٦٢٠ - التطبيق على قانون العقوبات للدكتور عبد الحكيم فودة ج ٢ ص ١٦٦٥ .

ويعاقب المدين اذا تحققت هذه الشروط بالعقوبات المنصوص عليها فى المواد
٣٤١، ٣٤٢، ٣٦١ عقوبات

مادة (٥٢)

« يجوز لمنوب الحاجز تجزئة العقار الى صفقات ان كان ذلك مما يرغب فى
الاقدام على شرائها ورفع اسعارها ، وفى هذه الحالة توضح بيانات كل صفقة
على حدة ومساحتها وحدودها بمحضر الحجز بالتطبيق لقانون الشهر العقارى
مع ذكر الثمن الاساسى لكل صفقة بالمحضر . »

أجازت هذه المادة لمنوب الجهة الحاجزة تجزئة العقار المحجوز الى صفقات
ان كان ذلك مما يرغب فى الاقدام على الشراء ورفع السعر فاذا لم تكن التجزئة
من شأنها الترغيب فى الشراء ورفع السعر ، كما لو كان العقار المحجوز وحدة
واحدة متكاملة اذا قسمت هذه الوحدة الى أجزاء ، قلت قيمتها وانخفض ثمنها فلا
تجوز التجزئة .

مادة (٥٣)

« يباع العقار المحجوز بالزاد العلنى بعد مضى شهرين على الأقل وقبل
مضى أربعة أشهر من تاريخ اعلان الحجز أو شهره حسب الأحوال ، ما لم يؤجل
البيع طبقاً لحكم المادة ٥٥ .

وينشر عن البيع فى الجريدة الرسمية . ويجب أن يكون النشر قبل اليوم
المعين للبيع بثمانية أيام على الأقل ويشتمل على اسباب البيع وتاريخ الحجز
ورقم تسجيل محضر الحجز وتاريخه ان كان مسجلاً وتعيين اليوم الذى حدد
للبيع والبيانات الخاصة بموقع العقار المزمع بيعه ومساحته وحدوده والثمن
الاساسى الذى ينبغى افتتاح المزاد به والموضح بمحضر الحجز وجميع
الايضاحات المتعلقة بشروط البيع ، واذا كان العقار مقسماً الى صفقات فتوضح
جميع البيانات الخاصة بكل صفقة على النحو سالف الذكر .

كما يعلن عن البيع بالتعليق على اللوحة المعدة للاعلانات بديوان المحافظة او
المديرية المختصة وعلى باب مقر العمدة فى القرية التى تقع فيها الأعيان والباب

الرئيسى للمركز أو القسم الذى يقع العقار فى دائرته ، وفى موضع ظاهر من كل عقار من العقارات المطلوب بيعها إذا كانت مسورة أو كانت من المباني

ويجب اثبات تعليق الاعلانات فى محضر يحرره ويوقعه مندوبو الجهة الحاجزة المكلفون بذلك .

ويجوز فضلاً عما تقدم النشر عن البيع فى الصحف اليومية المقررة لنشر الاعلانات القضائية وذلك فى الحالات التى يرى فيها الحاجز النشر عنها بهذا الطريق » .

- أوجب هذه المادة أن يكون يوم بيع العقار المحجوز بعد مضى شهرين على الأقل وقبل مضى أربعة أشهر من تاريخ اعلان محضر الحجز أو شهره حسب الأحوال ما لم يؤجل البيع طبقاً لأحكام المادة (٥٥) حـ ، فإذا كان العقار محملاً بحقوق عينية مشهورة قبل إعلان محضر الحجز أو قبل تسجيله (حسب الأحوال) فعندئذ يجب اخبار الدائنين أصحاب هذه الحقوق بمحضر الحجز ، ولا يجوز الشروع عندئذ فى البيع الا بعد مضى أربعين يوماً على الأقل من تاريخ اعلان محضر الحجز الى الدائنين أو الى النيابة (مادة ٤٤ حـ) .

- ويجب ان يكون البيع بعد ثمانية أيام على الأقل من تاريخ النشر عنه فى الجريدة الرسمية . ويحصل الاعلان عن البيع بطريق النشر ، كما يحصل بطريق اللصق ، والاعلان بطريق النشر يكون وجوبياً ، ويتم فى الجريدة الرسمية (الوقائع المصرية) وقبل اليوم المحدد للبيع بثمانية أيام على الأقل ، وقد يكون جوازياً ، وهو الذى يتم فى الصحف اليومية المقررة لنشر الاعلانات القضائية وذلك فى الحالات التى يرى فيها الحاجز ذلك وليس له ميعاد معين^(١) .

ويتعين أن يشتمل الاعلان المنشور على ما يأتى :

(١) أسباب البيع ، وهى بصفة عامة عدم وفاء المدين المحجوز عليه بالمطلوبات التى وقع الحجز استيفاء لها^(٢) .

(٢) تاريخ الحجز ، أى تاريخ اعلان محضر الحجز للمدين .

(١) (٢) . د. فتحي والى - ص ٧٢٥ - حسنى - ص ٦٢٧

(٣) رقم تسجيل محضر الحجز وتاريخ هذا التسجيل إن كان المحضر مسجلاً .

(٤) تحديد يوم للبيع .

(٥) البيانات الخاصة بموقع العقار المزمع بيعه ومساحته وحلوه .

(٦) الثمن الأساسى الذى تفتتح به المزايدة والموضح بمحضر الحجز .

(٧) ما يرى الحاجز اضافته من شروط البيع كشرط عدم ضمان العجز فى مساحة العقار المبيع ، وعدم ضمان التعويض بسبب استحقاق العقار ، وشرط قبول المشتري الاجازات التى لم يثبت تاريخها رسمياً قبل تسجيل محضر الحجز^(١) .

واذا كان العقار مقسماً الى صفقات فتوضح البيانات الخاصة بكل صفقة .

وكما يحصل الاعلان عن البيع بطريق النشر فى الصحف ، يحصل أيضاً بطريق ذلك بتعليق اعلانات عن البيع فى أماكن معينة حددها نص المادة ٥٢ حـ جز السالف ذكرها ، وهذه الأماكن هى :

(١) اللوحة المعدة للاعلانات بديوان المحافظة أو المديرية المختصة ، وهى المحافظة أو المديرية التى يقع فى دائرتها العقار المطلوب بيعه .

(٢) باب مقر العمدة فى القرية التى تقع فيها الأعيان .

(٣) الباب الرئيسى للمركز أو القسم الذى يقع العقار فى دائرته .

(٤) موقع ظاهر من كل عقار من العقارات المطلوب بيعها اذا كانت مسورة أو مبنية ويشتمل الاعلان على ذات البيانات التى يشتمل عليها الاعلان بالنشر ، ويثبت الاعلان باللصق فى محضر يحرره ويوقعه مندوب الجهة الحاجزة الذى قام به .

(١) ١. عبد المنعم حسنى - ص ٦٣٢

مادة (٥٤)

« يحصل البيع علناً بالمحافظة أو المديرية الكائن في دائرتها العقار بحضور المحافظ أو المدير أو وكيله وأحد كتاب الوزارة أو المصلحة أو المحافظة أو المديرية أو الجهة التي تولت إجراء الحجز على العقار » .

أوجبت هذه المادة حصول البيع علناً وبالمحافظة أو المديرية الكائن في دائرتها العقار المزمع بيعه والمقصود ديوان المحافظة أو المديرية ، وأن يحصل إجراء البيع بحضور المحافظ المختص أو المدير أو وكيله الذي يتولى رئاسة الجلسة ، وأن يحضر الجلسة أحد كتاب الوزارة أو المصلحة أو المحافظة أو المديرية أو الجهة الادارية التي تولت إجراء الحجز على العقار ، وتلك شروط البيع الجوهرية ويترتب على تخلفها أو تخلف أحدها البطلان وهذا البطلان متعلق بالنظام العام . فهو ليس مقررأ لمصلحة المدين أو غيره ، ومن ثم يجوز لكل ذي مصلحة التمسك به أمام القضاء ، ويتعين على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ^(١) .

مادة (٥٥)

« يجوز للمحافظ أو المدير أو لوكيله - لاسباب جدية - تأجيل البيع بالتمن الاساسى ويتم النشر والاعلان عن الميعاد الجديد بالطريقة المنصوص عليها في المادة ٥٣ .

ويكون كل تأجيل لمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من يوم الجلسة التي تقرد التأجيل فيها .

ويجوز التأجيل لمدة أوسع من ذلك أو وقف إجراءات البيع بناء على إتفاق طالب الحجز والمدين أو موافقة الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة أو لاسباب تستوجبها أحكام هذا القانون »

أجازت هذه المادة للمحافظ أو لوكيله ، رئيس جلسة المزاد ، تأجيل البيع الى

(١) ١. عيد التمنع حسنى - ص ٦٣٦ - د . أبو الوفا - ص ٩٨٥

يوم آخر غير اليوم المحدد له لأسباب جدية ومن هذه الأسباب حدوث اضطراب في الأمن أو إنقطاع في المواصلات مما يؤدي إلى قلة عدد الحاضرين في جلسة المزاد ، أو أن يكون قد وقع خطأ في إعلانات البيع بما لا يحقق الغرض منها ، أو أن يكون أحد الدائنين أصحاب الحقوق العينية الموقعة على العقار المزمع بيعه ، لم يعلن بالبيع وفقاً لنص المادة ٤٨ حجز إداري^(١) . أو عدم إستيفاء غير ذلك من إجراءات الحجز ،^(٢) أو إذا وقع يوم البيع في يوم عطلة رسمية ، أو إذا رأت الجهة الحاجزة تقسيم العقار لعرضه على قطع مفرزة في جلسة مزاد تالية

وفي جميع هذه الحالات وأمثالها يؤجل البيع بأمر رئيس جلسة المزاد إلى جلسة أخرى ويجب أن تكون بعد ثلاثين يوماً على الأقل من الجلسة التي صدر فيها قرار التأجيل ، بل يجوز التأجيل لمدة تزيد على ذلك ولم تقرر المادة ٥٥ حجز حداً أقصى لهذا التأجيل ، ويعلن عن البيع في الجلسة الجديدة باللصق والنشر بنفس إجراءات الاعلان عن البيع السابق بيانها . ويمكن إعادة التأجيل أكثر من مرة إذا وجد ما يبرره^(٣) .

وكما يجوز تأجيل جلسة المزاد إلى جلسة أخرى تالية ، يجوز وقف إجراءات المزاد (البيع) ، وهذا الوقف يمكن أن يكون باتفاق الجهة الحاجزة والمدين المحجوز عليه ، أو بموافقة الجهة الحاجزة على تقسيط المبالغ المحجوز من أجلها أو لأسباب أخرى تستوجبها أحكام قانون الحجز الإداري منها ما نصت عليه المادة ٧٤ مكرراً من قانون الحجز الإداري من أنه يترتب على رفع الدعوي بالمنازعة في أصل المبالغ المطلوبة أو في صحة إجراءات حجز العقار ، وقف إجراءات الحجز والبيع الإداريين إلى أن يفصل نهائياً في النزاع .

ومنها ما نصت عليه المادة ٧٠ حجز من أنه إذا كن على العقار حقوق عينية مشهورة مما نصت عليه المادة ٤٨ ، وكانت المبالغ المحجوز من أجلها إدارياً لا

(١) د . فتحي والي : ص ٧٢٧ .

(٢) عبد المنعم حسني . ص ٦٣٧

(٣) د . فتحي والي . ص ٧٢٧ وميعاد الثلاثين يوماً ميعاد تنظيمي لا يترتب على مخالفته البطلان

المحجوز عليه مقتدرأ . ويحرر بذلك محضر يوقعه المباشر للبيع ^(١) .

وإذا تقرر وقف إجراء المزايا (البيع) فلا تحدد جلسة تالية للمزايا فى قرار الوقف ، بل تترك لحين زوال سبب هذا الوقف ، فيكون عندئذ للجهة الحاجزة تحديد جلسة جديدة يعلن عنها وفقاً لإجراءات الاعلان عن بيع العقار إدارياً .

مادة (٥٦) :

« يجب إفتتاح المزايدة بعباء لا يقل عن الثمن الاساسى والمصرفات وعلى من يتقدم للشراء أن يؤدى بالجلسة تأمينا قدره ١٠٪ من قيمة عطاءه .

ويقتصر البيع بقدر الامكان على جزء من العقار يفى ثمنه بالمطلوبات والمصرفات بأكملها حتى نهاية الشهر الحاصل فيه البيع . وإذا تعذرت تجزئة العقار إستمرت إجراءات البيع عليه كله .

ويجوز لكل شخص أن يتقدم للمزايدة بنفسه او بوكيله أو بوكيل خاص عنه . ويرسى المحافظ أو المدير أو وكيله المزايا على من تقدم بأكبر عطاء اذا مضت ثلاث دقائق بدون حصول زيادة عليه من غيره .

ويجب على الراسى عليه المزايا أن يؤدى باقى الثمن فوراً .

وإذا زاد ثمن البيع عن المبلغ المطلوب ردت الزيادة الى صاحب العقار ما لم يكن على العقار حقوق مشهورة مما نصت عليها المادة ٤٨ فيودع ويوزع الثمن طبقاً لأحكام المادة ٦٩ .

أوجبت هذه المادة إفتتاح المزايدة بعباء لا يقل عن الثمن الاساسى ومصرفات إجراءات التنفيذ ، فإذا إفتتحت المزايدة بعباء أقل من الثمن الاساسى والمصرفات التى ينقضا الدائن الحاجز فى إجراءات التنفيذ فإن المزايدة تكون باطلة لمخالفتها أحكام قانون الحجز الادارى السالف ذكرها والمتعلقة بالنظام العام ^(٢)

(١) د قصى الى ص ٧٢٩

(٢) نقض مدنى ١٩٧٧/٣/٢٨ ص ٦٢٤ ، وإذا قضى بىطلان المزايدة حددت لها جلسة جديدة .

كما تلتزم هذه المادة كل من يتقدم للمزايدة أن يؤدي بالجلسة تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة عطاءه ، فإذا بدأ بعطاءه ١٠٠٠ جنيه كان عليه أن يقدم تأميناً قدره ١٠٠ جنيه ، فإذا زاد إلى ١١٠٠ ثم إلى ١٢٠٠ مثلاً يجب عليه أن يزيد تأمينه المقدم عن عطاءه الأول ١٠ جنيه ثم ٢٠ جنيه^(١) لا أن يؤدي تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة كل عطاء^(٢) . وعليه أن يؤدي باقى الثمن فور رسو المزاد عليه^(٣) .

ويجوز لكل شخص أن يتقدم للمزايدة سواء بنفسه أو بوكيل خاص عنه . ويقتصر البيع بقدر الامكان على جزء من العقار كقطعة أو أكثر منه أو حصة شائعة فيه وذلك بالقدر الذى يفي به الثمن بالمطلوبات والمصاريف حتى نهاية الشهر الحاصل فيه البيع ، فإذا أمكن تجزئة العقار فإن تجزئته تتم فى جلسة المزايدة نفسها ويحدد رئيس الجلسة الثمن الاساسى للجزء أو الاجراء التى يفي ثمنها بالمطلوبات والمصاريف ، وتجرى المزايدة على أساسه .

فإذا تقدم أحد بعطاء يساوى الثمن الاساسى والمصاريف ، أو تقدم متزايون على هذا العطاء ، أرسى المحافظ أو وكيله المزاد على من تقدم بأكبر عطاء إذا مضت ثلاث دقائق نون حصول زيادة عليه من غيره .

ويؤدي العطاء الاكبر الى سقوط العطاء السابق عليه بمجرد تقديمه ولو حكم بعد ذلك ببطلان العطاء الاكبر اللاحق عليه ، كذلك ، فإن بطلان العطاء السابق لا يؤثر فى صحة العطاء اللاحق عليه ، فكل عطاء مستقل عن الآخر^(٤)

وإذا زاد الثمن الراسى به المزاد على المبالغ المطلوبة ، وجب رد الزيادة الى صاحب العقار المبيع ، ما لم يكن على هذا العقار حقوق مشهورة مما نصت عليها المادة ٤٨ ، فيودع ويوزع الثمن طبقاً لاحكام المادة ٦٩ حـ .

(١) عبد المنعم حسنى - ص ٦٤٤ .

(٢) د . قنص والى - هامش ص ٧٣١ إذ يرى أن يؤدي المزايدة تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة كل عطاء يقمه . فإذا زائد الى ١٥٠٠ فلا يعتد بأى تأمين دفعه عن أى عطاء سابق . ويتعين عليه أن يقدم تأميناً كاملاً قدره ١٠٪ من عطاءه الاخير أى قدره ١٥٠ جنيه

(٣) د . قنص والى . ص ٧٣٢ . عبد المنعم حسنى . ص ٦٤٥ راجع المادة ٩٩ من القانون المدنى . ويتقضى بلن العطاء يسقط بعطاء يزيد عليه ولو كان بالحلأ .

مادة (٥٧) :

« يحذر محضر بالبيع يوقع عليه المحافظ أو المدير أو وكيله وال كاتب الحاضر معه ، ويشتمل المحضر على سبب البيع وشروطه وبيانات العقار المبيع ومساحته وحدوده وياقي البيانات اللازمة لتسجيله وكذلك الثمن الاساسى وكل عطاء قدم وال ثمن الراسى به المزاد ويصفه عامة كل ما تم فى جلسة المزايدة »

تقتضى هذه المادة بتحرير محضر بالبيع يشتمل على سبب البيع وشروطه وبيانات العقار المبيع ومساحته وحدوده وياقي البيانات اللازمة لتسجيله كإسم المالك المدين المتخذ ضده الاجراءات ، وسند ملكيته ، وإسم الحائز للعقار إن كان وسند حيازته . وكذلك الثمن الاساسى للمبيع ، وكل عطاء قُدم وال ثمن الراسى به المزاد ويصفه عامة كل ما تم فى جلسة المزايدة كإثبات كف المزايد يده عن المزاد وإستلام تأمينه وتوقيعه على إقرار بالكف عن التزايد وإستلامه التأمين ، وإثبات الوقت الذى إنقضى على أكبر عطاء تقدم فى المزاد بدون زيادة عليه من المزايدىين الآخرين ، ويتعين ألا يقل هذا الوقت عن ثلاث دقائق . وإثبات إرساء مزاد العقار على المزايد بأكبر عطاء ، وإثبات أداء الراسى عليه المزاد لباقى الثمن والمصرفات أو غير ذلك مما يحدث فى جلسة المزايدة ^(١) .

ويجب أن يوقع على محضر البيع من رئيس جلسة البيع (المحافظ أو وكيله) وسكرتير الجلسة الحاضر معه ، ولا يشترط الجلسة الحاضر معه ، ولا يشترط أن يكون التوقيع بذات جلسة المزاد ، إذ يمكن التوقيع بعد ذلك؛ وفى غير مكانها .

مادة (٥٨) :

« إذا لم يحضر أحد للمزايدة فى اليوم المعين أجّل البيع مرة بعد مرة الى أن يتقدم مشتر أو تتقدم الحكومة مشترية فى الجلسة .

وينشر ويعلن عن كل جلسة بالطريقة المبينة بالمادة ٥٣ مع خفض عشرينالثلث الاساسى فى كل مرة يؤجل فيها البيع »

(١) عبد النعم حسن - ص ٦٤٨ - مصطفى هرجه - ص ٢٠٦ د . أحمد أبو الوفا ص ٩٩٠

توجب هذه المادة تأجيل المزايدة إذا لم يحضر أحد بالجلسة المحددة لها ، الى جلسة أخرى يحددها رئيس جلسة المزايدة مع إنقاص الثمن الاساسى بمقدار العشر ، ويعلن عن الجلسة الجديدة وفقاً لاجراءات الاعلان عن البيع الاداري العقاري المبينة بالمادة ٥٢ ، ويمكن أن يتكرر التأجيل مرة بعد مرة إذا لم يتقدم مشتر فى الجلسة الجديدة بالثمن الاساسى الجديد ، وفى كل مرة يؤجل المزاى فيها لهذا السبب ينقص عشر الثمن الاساسى حتى يتقدم مشتر أو تتقدم الجهة الحاجزة للشراء ، أي الى أن يتم بيع العقار^(١)

مادة (٥٩):

« إذا تخلف الراسى عليه المزاى عن الوفاء بشروط البيع أعيد البيع على مسؤوليته بعد تعيين جلسة لذلك ينشر ويعلن عنها بالطريقة المبينة بالمادة ٥٢ .

فإن نقص الثمن ألزم الراسى عليه المزاى بالفرق ، وإن زاد الثمن كانت الزيادة من حق المدين صاحب العقار أو من حق الدائنين حسب الاحوال » .

تقضى هذه المادة بإعادة البيع على مسؤولية الراسى عليه المزاى وذلك فى حالة تخلفه عن الوفاء بشروط المزاى الراسى عليه كعدم قيامه بدفع الثمن ، ويعاد البيع على مسؤولية الراسى عليه المزاى المتخلف عن الوفاء بشروط المزاى الراسى عليه ، وذلك بعد تعيين جلسة جديدة للبيع يعلن عنها بذات اجراءات الاعلان عن البيع السابق . والمبينة بالمادة ٥٢ حجز .

فإذا بيع العقار فى المزاى المعاد بأقل من الثمن الذى بيع به فى المزاى الاول ، فإن الراسى عليه المزاى (المشتري) الاول والمتخلف عن الوفاء بشروطه ، يلزم بالفرق بين الثمنين ، الثمن الذى رسا به المزاى الاول ، والثمن الذى رسا به المزاى الثانى .

أما اذا بيع العقار بكثر مما بيع به فى المزاى الاول ، فإن الفرق بين الثمنين يكون للمدين صاحب العقار أو الدائنين حسب الاحوال .

(١) د . فتحى والى . ص ٢٢٦ ، عبد المنعم حسنى - ص ٦٥٠

مادة (٦٠)

« لكل شخص ليس ممنوعاً من المزايدة قانوناً أن يقرر خلال الأيام العشرة التالية لرسو المزا ، بالمزايدة على الثمن بشرط ألا تقل هذه الزيادة عن عشر الثمن .

ويحصل تقرير الزيادة بمحضر فى القلم المختص بالمديرية أو المحافظة ، ويعين بالمحضر تاريخ الجلسة التى تجرى فيها المزايدة الجديدة ، وتكون فى أقرب وقت بعد انقضاء الثلاثين يوماً التالية لتاريخ الجلسة .

ويجب أن يودع مقرر الزيادة قبل ذلك خزانة المحافظة أو المديرية خمس الثمن الجديد والمصروفات حتى يوم البيع ، ومبلغاً آخر يعينه القلم المختص بالمديرية أو المحافظة لحساب مصروفات الاجراءات الخاصة بالبيع الثانى .

وفى هذه الحالة يعاد البيع بالجلسة المعينة لذلك بعد أن ينشر ويعلن عنها بالطريقة المبينة بالمادة ٥٣ على أن تشمل الاعلانات الجديدة على اسم مقرر الزيادة والمدين بالجلسة الجديدة ويتقرير الزيادة .

ولا يجوز العدول عن التقرير بزيادة العشر . »

– أجازت هذه المادة لكل شخص ليس ممنوعاً من المزايدة أن يقرر خلال الأيام العشرة التالية لرسو المزا^(١) ، قبول شراء العقار المبيع بثمن يزيد بمقدار العشر على الأقل على الثمن الذى رسا به المزا ، فيتروّب على هذا التقرير اعادة بيع العقار بالمزا ، وقد يرسو المزا الجديد علي شخص آخر غير الراسى عليه المزا الأول ، فبيع العقار فى المزا الأول لا يبصح نهائياً بمجرد ارساء المزا ، وانما بقوات ميعاد التقرير بالزيادة بالعشر^(٢) ولا تجوز الزيادة بالعشر بعد زيادة بالعشر ، فاذا بيع العقار بناء على زيادة بالعشر – سواء تم البيع لمقرر الزيادة أو لمن رسا عليه المزا الثانى – فإن البيع الثانى يعتبر نهائياً لا يجوز التقرير بالزيادة بالعشر على الثمن الذى تم به (مادة ٦٣ حجر)^(٣) وذلك

(١) ميعاد العشرة أيام المحددة للتقرير بالزيادة بالعشر ميعاد ناقص يتبن اتخاذ الاجراء خلاله .

(٢) عبد المنعم حسنى – ص ٦٥٧

(٣) د . قصى والى – ص ٣٣٨ .

لوضع حد لاجراءات التنفيذ حتى تستقر المراكز القانونية .

ويحصل تقرير الزيادة بمحضر فى القلم المختص بالمحافظة التى أجرى فيها البيع الأول ، ويعين بالمحضر تاريخ الجلسة التى تجرى فيها المزايدة الجديدة ، وتكون هذه الجلسة فى أقرب وقت بعد انقضاء الثلاثين يوماً التالية لتاريخ المحضر .

ويجب أن يودع المقرر بالزيادة قبل ذلك (أى قبل تقريره بالزيادة) خمس الثمن الجديد ومصروفات اجراءات التنفيذ حتى يوم البيع ، ومبلغاً آخر يعينه القلم المختص بالمحافظة لحساب المصروفات الخاصة باجراءات البيع الثانى ، ويتم الايداع فى خزانة المحافظة المختصة . ولا يجوز له العول عن تقريره .

ويكون محضر التقرير بالزيادة باطلاً اذا لم يشتمل على بيان تاريخ الجلسة التى تجرى فيها المزايدة الجديدة ، أو كان التقرير الذى يشمله لم يقدم فى الميعاد ، أو لم يشتمل على زيادة العشر على الأقل ، أو قدم ممن ليس له أهلية الشراء أى ممن هو ممنوع من المزايدة قانوناً^(١) .

ويعلن عن البيع الثانى وفقاً لنفس قواعد واجراءات الاعلان عن البيع الأول ، مع ملاحظة أن تتضمن ورقة الاعلان فضلاً عن البيانات التى تتضمنها ورقة اعلان البيع الأول ، اسم مقرر الزيادة ، ولقبه ومهنته ومحل اقامته ومقدار الثمن الذى عرضه .

ويتعين على القلم المختص بالمحافظة الحاصل التقرير به القيام باخطار المدين والراسى عليه المزااد الأول بالجلسة الجديدة وبتقرير الزيادة ، ولا يترتب على عدم الاخبار بطلان التقرير الذى تم صحيحاً فى ذاته ، ولكن يتعين على رئيسه قبل جلسة المزااد - قبل اجراء البيع الثانى - ان يتبين أن المدين والراسى عليه المزااد الأول قد أخطرا بالتقرير بالزيادة والا وجب تأجيل البيع لاتمام اخطارهما ، فان تم البيع بون اخطارهما ، كان باطلاً اذا تخلف الاجراء ولم تحقق الغاية منه عملاً بالمادة ٢٠ مرافعات^(٢) .

(١) د . فتحى والى - ص ٧٢٨ ، عبد المنعم حسنى - ص ٦٥٩ .

(٢) د . فتحى والى - ص ٧٣٦ ، عبد المنعم حسنى - ص ٦٦١ .

مادة (٦١)

« إذا تقدمت عدة تقارير بالزيادة ، كانت العبرة بالتقرير المشتمل على أكبر عرض أو بالتقرير الأول عند تساوى العروض » .

تقضى هذه المادة بأن العبرة فى حالة تعدد التقارير بالزيادة بالتقرير المشتمل على أكبر عرض ، فإذا تساوت العروض كانت لعبرة بالتقرير الأول ، فإذا كانت التقارير المتساوية فى عروضها فى يوم واحد وجب الاعتداد بساعة حصول التقرير ^(١) .

وإذا كان التقرير محل الاعتبار باطلاً ، فالعبرة بالتقرير الذى يليه فى مقدار الزيادة أو فى التاريخ بحسب الأحوال ، أى أنه فى حالة تعدد التقارير والتى يكون العبرة فيها بالتقرير المشتمل على أكبر عرض ، وكان هذا التقرير المشتمل على أكبر عرض باطلاً ، كانت العبرة بالتقرير التالى له فى مقدار الزيادة وفى حالة تساوى العروض والتى يكون العبرة فيها بالتقرير الأسبق فى التاريخ ، وكان التقرير الأسبق فى التاريخ باطلاً ، كانت العبرة بالتقرير التالى فى التاريخ .

وقد يكون التقرير بالزيادة مقدماً من عدة أشخاص ، فيعتبر تقريراً واحداً وبصرف النظر عن حصة كل منهم فى هذا التقرير ^(٢) .

مادة (٦٢)

« إذا لم يتقدم أحد للمزايدة بالجلسة الجديدة اعتبر المقرر بالزيادة مشترياً بالثمن الذى قبل الشراء به فى تقريره ، وعليه أداء باقى الثمن والمصروفات ورسوم الشهر فوراً والا أعيد البيع بالمزاد على ذمته طبقاً لما نصت عليه المادة » .

تقضى هذه المادة باعتبار المقرر بالزيادة مشترياً بالثمن الذى قبل الشراء به فى تقريره وذلك إذا لم يتقدم أحد للمزايدة بالجلسة الجديدة ، ويتقرر رسو المزاد على المقرر الزيادة ولو لم يحضر جلسة المزاد ^(٣) ، وعليه أداء باقى الثمن

(١) عبد المنعم حسنى - ص ٦٦٥ .

(٢) نفس معنى ١٩٥٧/٤/٢٥ ص ٨٤٦٤ .

(٣) د. فتحى والى . ص ٧٣٦ ، عبد المنعم حسنى - ص ٦٦٨ .

والمصروفات ورسوم الشهر فوراً ، ولا عيّد البيع بالمزاد على ذمته وذلك بعد تعيين جلسة جديدة للبيع يعلن عنها بذات إجراءات الاعلان عن البيع السابق والمبينة بالمادة ٥٣ حـجـز .

فإذا بيع العقار بأقل من الثمن الذى رضى به المزاد ، فإن الراسى عليه المزاد المتخلف عن الوفاء بباقى الثمن والمصروفات ورسوم الشهر ، يلزم بالفرق بين الثمنين .

أما إذا بيع العقار بأكثر من الثمن الذى رضى به المزاد ، فإن الفرق بين الثمنين يكون للمدين صاحب العقار أو الدائنين حسب الأحوال (مادة ٥٩ حـجـز) .
مادة (٦٣)

« لا تجوز الزيادة بالعشر على الثمن الذى رسا به المزاد فى البيع الثانى .
- من القواعد المقررة أنه لا تجوز الزيادة بالعشر بعد زيادة بالعشر ^(١) فإذا بيع العقار بناء على زيادة بالعشر ، فإن البيع يعتبر نهائياً ولا يجوز التقرير بالزيادة بالعشر بعد ذلك . وذلك لوضع حد لإجراءات التنفيذ ، حتى تستقر المراكز القانونية ^(٢) .
مادة (٦٤)

« لا يجوز لموظفى الحكومة فى دائرة المحافظة أو المديرية التابع لها العقار ولا لموظفى الوزارة أو المصلحة طالبة الحجز أن يتقدموا للمزايدة بأنفسهم أو بطريق تسخير الغير والا كان البيع باطلاً حتماً ، ويعاد البيع وتحدد جلسة مزايدة لذلك ينشر ويعلن عنها بالطريقة المبينة بالمادة ٥٣ » .

- حظرت هذه المادة على موظفى الحكومة الذين يعملون فى دائرة المحافظة التابع لها العقار وكذا موظفى الوزارة أو المصلحة الحاجزة ^(٣) التقدم للمزايدة بأنفسهم أو بطريق تسخير غيرهم فيه ، ويترتب على مخالفة ذلك الحظر بطلان

(١) عبد النعم حسنى - ص ٦٦٩ ، د. فتحى والى - ص ٧٢٨ .

(٣) د. فتحى والى - ص ٧٢٨ .

(٢) د. أبو الوفاء - ص ٩٩٧ .

البيع حتماً ، ويكون للجهة المباشرة للاجراءات والدائنين المعترين طرفاً فيها وللمدين ابطاله (واكن لا يجوز ذلك من المشتري لأن البطلان لم يشرع لمصلحته ولأن تمكين المشتري) فى هذه الحالة من ابطال البيع والتخلص من الصفقة لا يتفق والغرض الذى استهدفه المشرع من حظر الشراء عليه ^(١) ، وإذا بطل البيع ، أعيدت المزايدة وذلك بعد تحديد جلسة جديدة لها يعلن عنها وفقاً لاجراءات الاعلان عن البيع التى تنص عليها المادة ٥٣ حـجـز ادارى ^(٢) .

مادة (٦٥)

« يجوز للراسى عليه المزااد أن يقرر فى القلم المختص فى المحافظة أو المديرية قبل انقضاء الثلاثة الأيام التالية ليوم البيع أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين اذا وافقه على ذلك الموكل .

ويعتبر الموكل فى هذه الحالة هو الراسى عليه المزااد . »

— أجازت هذه المادة للراسى عليه المزااد أن يقرر فى القلم المختص بالمحافظة قبل انقضاء الثلاثة الأيام التالية ليوم البيع أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين ، فاذا وافقه الموكل على ذلك ، اعتبر هو الراسى عليه المزااد ، فيشترط لاعمال هذه المادة ، التقرير فى القلم المختص بالمحافظة من الراسى عليه المزااد — وهو بطبيعة الحال من غير الممنوعين من الشراء قانوناً ، والا فان المزااد الراسى عليه يكون معرضاً للإبطال — بانه اشترى بالتوكيل عن شخص معين وأن يوافقه الموكل على ذلك التقرير ، وأن يحصل هذا التقرير خلال الثلاثة أيام التالية ليوم البيع ^(٣) .

ولولا هذا النص لكان من الواجب على المزايد أن يثبت وكالته حال المزايدة كى يقع البيع لصالح الموكل ، والا استقر البيع نهائياً وكان ملتزماً بكل الالتزامات التى يرتبها رسو المزااد عليه باعتباره مشترياً ، ولكان عليه إن أراد ان ينقل ملكية العقار لمن اشترى ثيابة عنه ، أن يتصرف اليه تصرفاً ناقلاً للملكية ^(٤) .

(١) عبد المنعم حسنى — ص ٦٧١ .

(٢) د. فتحي والى — ص ٧٢٠ .

(٣) عبد المنعم حسنى — ص ٦٧٥ ، د. فتحي والى — ص ٧٢٠ .

(٤) عبد المنعم حسنى — ص ٦٧٤ .

مادة (٦٦)

« بمجرد قيام الراسى عليه المزاد بأداء الثمن بأكمله ورسم نسبى قدره ٥ ٪ والمصروفات يتولى الحاجز شهر محضر البيع على حساب الراسى عليه المزاد بعد مضى الميعاد المنصوص عليه فى المادة السابقة ويعد تحصيل رسوم الشهر منه ، ويسلمه صورة رسمية من محضر البيع المسجل الذى يكون سنداً للملك وله قوة العقد الرسمى ، على ألا ينقل للمشتري سوى ما كان للمدين أو الحائز من حقوق فى العقار المبيع » .

تلزم هذه المادة الجهة الحاجزة بتسجيل محضر البيع على حساب الراسى عليه المزاد بمجرد قيام هذا الأخير بدفع باقى الثمن ، أى ما يكمل تأمينه الذى أودعه عند تقديم عطائه ورسم نسبى قدره ٥ ٪ والمصروفات ورسوم الشهر (١) .

وذلك بشرط فوات الثلاثة الأيام التالية ليوم البيع والتى أجاز خلالها للراسى عليه المزاد أن يقرر أنه إذا اشترى بالتوكيل عن شخص معين (مادة ٦٥ حـجـز) .

وإذا كان المشتري بالمزاد هو حائز العقار ، فلا يلزم تسجيل محضر البيع ، وإنما يكفى التأشير بحصوله على هامش تسجيل السند الذى كان الحائز قد تملك العقار بمقتضاه (٢) .

ويعتبر محضر البيع المسجل ناقلاً للملكية وله قوة العقد الرسمى ، ويصلح بذلك سنداً للتنفيذ بمقتضاه لتسلم العقار المنزوع ملكيته .

ولا ينقل محضر البيع المسجل للراسى عليه المزاد سوى ما كان للمدين أو الحائز من حقوق على العقار المبيع ، فتنقل الملكية الى الراسى عليه المزاد محملة بحقوق الارتفاق والانتفاع التى تكون قد رتبته عليه (٣) كما تسرى فى مواجهة الراسى عليه المزاد الاجارات التى عقدها المدين .

(١) د. فتحي والى - ص ٧٣٩ .

(٢) عيد النعم حسنى - ص ٦٧٨ .

(٣) عيد النعم حسنى - ص ٦٧٩ .

(٤) عيد النعم حسنى - ص ٦٨٠ .

كذلك فانه يجوز ان ترفع على الراسى عليه المزاى دعوى الالغاء والرجوع والفسخ والاستحقاق التى كان يمكن رفعها على المدين أو الحائز قبل رسو المزاى ، كما لو لم يكن العقار مملوكاً للمدين أو الحائز ، وإنما كان مملوكاً لشخص آخر ، فان تسجيل محضر البيع فى هذه الحالة لا ينقل الملكية للرأسى عليه المزاى ، ولا يحول دون رفع دعوى الاستحقاق على مشتريه بالمزاى ، وإنما يعتبر محضر البيع المسجل فى هذه الحالة سبباً صحيحاً يمكن الراسى عليه المزاى من اكتساب الملكية بالتقادم القصير اذا كان حسن النية ^(١) .

مادة (٦٧):

« يترتب على شهر محضر البيع تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهون الرسمية والحيازية التى أعلن أصحابها بمحضر الحجز وتاريخ جلسة البيع طبقاً لاحكام المادة ٤٨ » .

رتبت هذه المادة على شهر محضر البيع تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهون الرسمية والحيازية التى تم إعلان أصحابها بمحضر الحجز وتاريخ جلسة البيع طبقاً لاحكام المادة ٤٨ حجز إدارى . فالرأسى عليه المزاى يتلقى ملكية العقار المبيع خالية مما كان مقررأ عليها من حقوق رهن أو إمتياز أو إختصاص والتى أعلن أصحابها بمحضر الحجز وتاريخ جلسة البيع . ويحصل ذلك بحكم القانون فلا دخل فيه لارادة المشتري ^(٢)

مادة (٦٨):

« لكل من المدين والحائز أن يودع خزانة المحافظة أو المديرية المختصة حتى اليوم السابق على اليوم المعين للمزايدة الاولى أو الثانية مبلغاً يفى بالمطلوب والمصرفات بأكملها لغاية نهاية الشهر الذى تقع فيه جلسة البيع وإعلان المحافظ أو المدير بهذا الايداع .

وفى هذه الحالة يقرر المحافظ أو المدير أو وكيله الغاء اجراءات الحجز والبيع

(١) عبد المنعم حسنى - ص ٦٨٠ .

(٢) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ٦٨٢ .

ومرسى المزاد الأول وإجراءات البيع إذا كان قد تم شئ من ذلك ويحرر بالالفاء .
محضر وتسلم صورة منه للمودع .

- منحت هذه المادة لكل من المدين والحائز فرصة أخيرة لتجنب بيع العقار المحجوز جبراً والاحتفاظ به وذلك إذا قام أي منهما بإيداع مبلغ يفي بالمطلوب والمصروفات إلى ما قبل البيع ورسو المزاد ، ورتبت على ذلك الأيداع صدور الأمر بالغاء الإجراءات السابقة على الأيداع لصالح المدين أو الحائز ^(١) .

والاعلان بالإيداع ليس من الإجراءات الجوهرية التي يترتب على تخلفها بطلان الأيداع ذلك ان المقصود باعلان المحافظ بهذا الأيداع انما هو مجرد الاعلام بهذا الأيداع أي لمجرد اثبات الأيداع وبالتالي فللمدين أو الحائز إذا لم يتم اعلان المحافظ بهذا لايداع ان يقدم في الجلسة المحددة للبيع ما يدل على هذا الأيداع ، بل يجوز القيام بالإيداع في نفس الجلسة ، وعندئذ لا يلزم الاعلان بالإيداع ^(٢) .

مادة (٦٩)

» في حالة رسو المزاد في عقار عليه حقوق مشهورة مما نصت عليها المادة ٤٨ فيخضم أولاً من ثمن العقار جميع مصروفات الحجز والبيع والتسجيل ثم الضرائب المعتارة ، ويسوى الباقي من الثمن بعد ذلك لحساب المطالبات الأخرى ويودع ما تبقى بعد ذلك خزانة المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار على ذمة الدائنين والمدين ^(٣) .

ويكون الأيداع بموجب محضر يوقعه المباشر للبيع موضحاً به ثمن العقار المبيع بالمزاد وبيان ما خصم منه بالتفصيل واسماء الدائنين .
وعلى المحكمة ان تفصل على وجه السرعة في توزيع الثمن طبقاً لما نصت

(١)الطعن رقم ٤٤٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٧/٤/١٩٧٥ ص ٢٦ ص ٨٢٢ .

(٢) عبد المنعم حسنى- ص ٦٨٩ ، د. فتحي والى- ص ٧٣٦ .

(٣) المحكمة المختصة حالياً هي محكمة التنفيذ الذي يقع العقار في دائرتها وذلك عملاً بالمادة ٢٧٥ مرافعات والتي خست قاضي التنفيذ دون غيره بالفصل في منازعات التنفيذ الموضوعية والرقابية أيأ كانت قيمتها ، د. احمد أبو الواف- ص ١٠٠٢ ، د. فتحي والى . ص ٧٤٤ .

عليه المادة ٧٦١ وما بعدها من قانون المرافعات ، وإذا زاد ما خصمه الحاجز نظير مطلوباته غير الممتازة عما أسفر عنه التوزيع ألزم بإيداع الزيادة خزانة هذه المحكمة .

- تقضى هذه المادة بأنه فى حالة رسو المزاد فى عقار عليه حقوق مشهورة قبل اعلان محضر الحجز مقابل ديون ممتازة أو قبل تسجيل محضر الحجز مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى (مادة ٤٨ حيز ادارى) فإنه بعد خصم مصروفات الحجز والبيع والتسجيل ، تخصم الضرائب الممتازة ويسوى باقى الثمن لحساب المطلوبات الأخرى ، ويودع ما يتبقى بعد ذلك خزانة المحكمة المختصة على ذمة الدائنين والمدين .

ويكون الإيداع بموجب محضر يوقعه المباشر للبيع يوضح فيه ثمن العقار ، وما خصم من هذا الثمن وأسماء الدائنين ، وتقوم المحكمة المختصة بتوزيع الثمن وفقاً لقواعد التوزيع القضائى ، وتحيل المادة المذكورة الى المادة ٧٦١ وما بعدها من قانون المرافعات الملغى التى حلت محلها المواد ٤٧٤ وما بعدها من قانون المرافعات الحالى ، وإذا كانت الجهة الحاجزة قد خصمت نظير مطلوباتها غير الممتازة ما يزيد عما أسفر عنه التوزيع القضائى ، التزمت بإيداع الزيادة خزانة المحكمة .

مادة (٧٠)

« اذا كان على العقار حقوق عينية مشهورة مما نصت عليه المادة ٤٨ وكانت المبالغ المحجوز من أجلها ادارياً لا امتيازاً لها ولا تساعد قيمتها ورتبتها على تحصيلها من ثمن العقار فى حالة بيعه ، جاز وقف اجراءات بيع العقار اكتفاء بتسجيل محضر الحجز الى أن يصبح المحجوز عليه مقشراً ، ويحرر بذلك محضر يوقعه المباشر للبيع (ولا يترتب على وقف هذه الاجراءات بطلان الحجز أو سقوط الحق فى المطالبة) . بالمبالغ المحجوز من أجلها بالتقادم ، ويكون للحاجز فى أى وقت الحق فى استئناف الاجراءات أو اتخاذ اجراءات حيز جديد على أى منقول أو عقار آخر يكون مملوكاً للمدين طبقاً للاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون . »

- أجازت هذه المادة للجهة الحاجزة إذا كان على العقار حقوق عينية مشهورة
مما نصت عليه المادة ٤٨ ، وكانت المبالغ المحجوز من أجلها إدارياً لا امتياز لها
ولا تساعد قيمتها ورببتها على تحصيلها من ثمن العقار في حالة بيعه ، وقف
إجراءات البيع اكتفاء بتسجيل محضر الحجز وذلك إلى أن يصبح المحجوز عليه
مقتدراً فتستأنف ضده إجراءات البيع أو تتخذ ضده إجراءات حجز جديد على
أى منقول أو عقار آخر يكون مملوكاً له وقتئذ .

ويتم وقف الإجراءات بموجب محضر توقعه الجهة الحاجزة مباشرة
الإجراءات ، ولا يترتب على وقف الإجراءات بطلان الحجز أو سقوط الحق في
المطالبة بالمبالغ المحجوز من أجلها بالتقادم ، ويكون للحاجز الحق استئناف
الإجراءات أو في توقيع حجز جديد على أى مال للمدين (١) .

مادة (٧١)

« تحدد بقرار من وزير المالية والاقتصاد مصروفات إجراءات الحجز والبيع
النصوص عليها في هذا الباب » (٢) .

مادة (٧٢)

« تسرى على المنازعات القضائية الخاصة ببيع العقار أحكام المادة ٢٧ » (٣)

مادة (٧٣)

« إذا صدر حكم قضائي بفسخ مزاو العقار المحجوز إدارياً - في أثناء سير
الإجراءات الإدارية - اتبع الآتي :

(١) إذا كان الراسي عليه المزاو في الحجز القضائي قد أودع الثمن خزانة
المحكمة أثناء سير الإجراءات الإدارية ، وقف السير في إجراءات الحجز
الإداري .

وعلى الحاجز الإداري أن يتقدم ببيان عن مطلوبات المحكمة التي عليها فتح

(١) هـ . قاضي والي - ص ٣٢٨ ، عبد المنعم حسني - ص ٧٠٠ ، د. أحمد أبو الوفا ص ١٠٠٢ .

(٢) يراجع التطبيق على المادة على نص المادة (٢٢) الصالح بيانها .

(٣) يراجع التطبيق على المادة (٢٧) السابق بيانها .

باب التوزيع بطريق الاستعجال للفصل فيه .

(ب) استثناء من أحكام قانون المرافعات لا يجوز بأى حالة اعفاء الراسى عليه المزاىء فى الحجز القضائى من أداء الثمن ، وعليه فى جميع الاحوال ايداعه خزانة المحكمة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ رسو المزاىء ، والا اعيدت اجراءات الحجز الادارى فى مواجهته .

(ج) اذا كان العقار المحجوز ادارياً يشمل جزءاً لم يدخل ضمن القتر المبيع قضائياً ، ولم يخص الحاجز بجميع مطلوباته والمصروفات فى التوزيع الذى أجرته المحكمة ، فتستمر اجراءات البيع الادارى بالنسبة الى الجزء الذى لم يدخل البيع القضائى ، وذلك بعد تعديل الحدود والثمن وبعد النشر والاعلان بالطريقة المبينة فى المادة ٥٣ .

- أوجبت هذه المادة على الجهة الحاجزة ادارياً وقف السير فى اجراءات الحجز الادارى اذا صدر حكم قضائى برسو مزاىء العقار المحجوز ادارياً أثناء سير الاجراءات الادارية ، وتشترط هذه المادة لهذا الوقف أن يكون الراسى عليه المزاىء فى الحجز القضائى قد أودع الثمن خزانة المحكمة أثناء سير الاجراءات الادارية ، وهو شرط لم يعد له محل بعد صدور قانون المرافعات الحالى ذلك أن المادة ٤٤٠ منه تتضمن عدم صدور حكم ايقاع البيع على من يعتمد القاضى عطاءه الا بعد ايداع كامل الثمن^(١) .

وعلى الحاجز الادارى - فى هذه الحالة - أن يتقدم ببيان عن مطلوباته لمحكمة التنفيذ التى أجرت البيع والتى عليها فتح باب التوزيع بطريق الاستعجال للفصل فيه . وذلك فى ضوء قواعد التوزيع القضائى^(٢) .

واذا كانت المادة ٤٤٢ مرافعات تجيز لقاضى البيوع اعفاء الراسى عليه المزاىء من ايداع الثمن خزانة محكمة البيع اذا كان دائناً وكان مقدار دينه وممرتبته يبرران اعفائه من ايداع ، فان حكم هذه المادة يعطل بمجرد وجود حجز ادارى على العقار الذى يباع قضائياً ، فلا يجوز اعفاء من حكم له بايقاع البيع القضائى عليه اذا كان العقار المبيع محجوزاً عليها ادارياً ، ولو كان

(١) د. فتحي والى - ص ٧٤٦ . د. ابو الواف - ص ١٠٠٥ .

(٢) د. فتحي والى ص ٧٤٦ .

المحكوم له دائماً ببرد مقدار دينه ومرتبتة هذه الاعفاء^(١) .

وما توجب المادة ٧٢ / ب على الراسى عليه المزااد القضائى من ايداع الثمن فى جميع الأحوال خزانة المحكمة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ رسو المزااد والا استمرت اجراءات الحجز الادارى فى مواجهته ، فلم يعد له محل فى ظل قانون المرافعات الحالى والذى لا يحكم فى ظله بايقاع البيع الا بعد ايداع كامل الثمن - كنا سبق ان ذكرنا - فتحديد الايداع خلال ثلاثة اشهر من تاريخ رسو المزااد كان يتفق ونص المادة ٦٧٢ من قانون المرافعات الملغى (١٩٤٩) والذى صدر فى ظله قانون الحجز الادارى والذى كان يوجب على الراسى عليه المزااد ايداع باقى الثمن (بعد دفع عشره فى جلسة البيع) خلال ثلاثة أشهر من صدوره البيع نهائياً^(٢) .

أما اذا كان العقار المحجوز ادارياً يشمل جزءاً لم يدخل ضمن ما بيع قضائياً ، ولم يخص الحاجز الادارى بجميع مطلوباته والمصروفات فى التوزيع القضائى الذى أجرته المحكمة ، استمرت اجراءات البيع الادارى بالنسبة الى الجزء الذى لم يشمله البيع القضائى ، وذلك بعد تعديل الثمن الأساسى والحدود وبعد النشر والاعلان عن البيع بالطريقة المبينة فى المادة ٤٢ حـجـز .

مادة (٧٤)

« اذا كان رسو المزااد الادارى قد سبق جلسة البيع القضائى ، اكتفى بالاجراءات الادارية المتخذة ، وعلى أصحاب الشأن فى البيع القضائى التدخل فى توزيع الثمن » .

- توجب هذه المادة الاكتفاء بالاجراءات الادارية المتخذة اذا تم رسو المزااد الادارى قبل حلول جلسة البيع القضائى ، فلا يباع العقار قضائياً بعد أن بيع ادارياً ، ويكون لأصحاب الشأن فى الحجز القضائى التدخل فى توزيع الثمن المتخصل من البيع الادارى أمام محكمة التنفيذ المختصة ، والذى يتم توزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائى^(٣) .

(١) نقض ١٩٦٨/٢/٢٩ من ١٩ من ٤١٨ د. د. والى من ٧١٦ .

(٢) د. قصى والى - ص ٧٤٧ .

(٣) د. قصى والى - ص ٧٤٧ .

مادة (٧٤ مكرراً)

« يترتب على رفع الدعوى بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة إجراءات حجز العقار ، وقف إجراءات الحجز والبيع الإداريين وذلك الى ان يفصل نهائياً فى النزاع .

ويحكم فى دعوى المنازعة على وجه السرعة » .

هذه المادة لا تضيف جديداً لحكم المادة ٢٧ والتي أحالت اليها المادة ٧٢ بشأن سريان حكمها على المنازعات القضائية الخاصة ببيع العقار ، بيد ان هذه المادة تتعلق بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة إجراءات حجز العقار ، بينما المادة ٧٢ تتعلق بالمنازعة فى إجراءات بيع العقار ، فكل من المادتين نطاق ، وان كان الاثر فى كليهما واحداً^(١) .

(١) يراجع ص ٨٥ من هذا الكتاب .

مبحث خاص منازعات الحجز الادارية

لما كانت اجراءات الحجز والبيع الاداري كما نظمها القانون رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ لا تعد من قبيل الأوامر الادارية التي لا يجوز للمحاكم الغائها أو تأويلها أو وقف تنفيذها ولا تعدو أن تكون وليدة نظام خاص وضعه المشرع ليسهل على الحكومة أو بعض الهيئات - بمقتضى تشريع خاص بوصفها دائرة - تحصيل ما يتأخر لها لدى الأفراد من مستحقات وتختص المحاكم على هذا الأساس بنظر المنازعات المتعلقة باجراءات هذه الحجز الادارية أو الغائها أو عدم الاعتداد بها او وقف الاجراءات الناشئة عنها أسوة بالمنازعات المتعلقة بالحجز القضائية^(١) ويكون الاختصاص سواء بالمنازعة الموضوعية أو المنازعة الوقتية لقاضى التنفيذ وذلك عملاً بالمادة ٢٧٥ من قانون المرافعات والتي خصت قاضى التنفيذ بغيره بالفصل فى منازعات التنفيذ الموضوعية والوقتية أيأ كانت قيمتها^(٢) ويقتصر اختصاص قاضى التنفيذ بالنسبة للحجز الادارية - على خلاف الحجز القضائية - على نظر المنازعات المتعلقة بها دون الاشراف على اجراءاتها والتي يقوم بها مندوب الجهة الحاجزة ويخضع فى قيامه بها لاشراف رؤسائه.

ويتحدد الاختصاص المحلى لقاضى التنفيذ بمنازعات التنفيذ الاداري بالقواعد التى تنص عليها المادة ٢٢٦ مرافعات ، فيكون بالنسبة لحجز المنقول لدى الدين للمحكمة التى يقع المنقول فى دائرتها ، وبالنسبة لحجز ما للمدين لدى الغير لمحكمة موطن المحجز لديه ، وبالنسبة للعقار لمحكمة التى يقع العقار أو جزء منه فى دائرتها وذلك كله ما لم يوجد نص خاص مخالف^(٣) ذلك ان المادة ٧٥ من قانون الحجز الادارى قد نصت على أنه فيما عدا ما نص عليه فى هذا القانون تسرى جميع أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية التى لا تتعارض

(١) الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٢/٢٤/١٩٨٩ .د. فتحي والى - ص ٧٤٨ .

(٢) الطعن أرقام ١٧٤٧ ، ١٧٤٨ ، ١٧٥٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١١/٢٠/١٩٨٢ س ٢٤ ص ١٦٣٧ .

(٣) .د. فتحي والى - ص ٧٤٨ .

مع أحكام هذا القانون ، مع ملاحظة ان قانون الحجز الإداري قد صدر في ظل قانون المرافعات القديم رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ ، وفي سنة ١٩٦٨ صدر قانون المرافعات الحالي رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ (١) .

كما تخضع - لذلك - منازعات الحجز الادارية موضوعية كانت أو وقتية من طريقة رفعها ونظرها والحكم فيها وأثره واستثنائه للقواعد العامة للمنازعات في التنفيذ القضائي باستثناء ما يتعارض ونصوص الحجز الإداري فيلاحظ :

(أ) ما تنص عليه المادة ٢٧ حجز إداري من انه يترتب على رفع الدعوي بالمنازعة في أصل المبالغ المطلوبة أوفى صحة إجراءات الحجز أو بإسترداد الاشياء المحجوزة ، وقف إجراءات الحجز والبيع الإداريين وذلك الى أن يفصل نهائياً في النزاع وقد وردت هذه المادة في الفصل الخاص بحجز المنقول لدى المدين ، وكانت المادة ٧٢ من قانون الحجز الإداري قد نصت على سريان أحكام المادة المذكورة على المنازعة الخاصة ببيع العقار ، كما نصت المادة ٧٤ مكرراً على أنه " يترتب على رفع الدعوي بالمنازعة في أصل المبالغ المطلوبة أو في صحة إجراءات حجز العقار ، وقف إجراءات الحجز والبيع الإداريين وذلك الى أن يفصل نهائياً في النزاع " وهو نص مطابق للمادة ٢٧ والذي تحيل اليه المادة ٧٢ فيما عدا إغفال الإشارة الى دعوي الاسترداد الواردة في المادة ٢٧ ، وهو إغفال يبرره أن دعوى إسترداد المنقولات المحجوزة خاصة بالمنقولات دون العقارات ، وقد خلا قانون الحجز الإداري من نص مماثل بالنسبة لحجز ما للمدين لدى الغير ، ومقاد ذلك أن المشرع قد قصد الى عدم إخضاع المنازعة في حجز ما لمدين لدى الغير لحكم المادة ٢٧ السالف ذكرها بل تركها للقواعد العامة (٢) . ومن ثم فإن رفع دعوي المنازعة في أصل المبالغ المطلوبة أوفى صحة إجراءات الحجز أو البيع الإداريين ، أو بإسترداد الاشياء المحجوزة وإن كان يترتب على مجرد رفعها وقف إجراءات الحجز والبيع الإداريين حتى يفصل نهائياً في النزاع وذلك بالنسبة لحجز المنقول لدى المدين ، وحجز العقار

(١) مصطفى مرجع - منازعات التنفيذ الرقمية الطبعة الثانية ص ٤٢٦ .

(٢) الطعن رقم ١٧ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٢/١١/٢٨ ص ١٢ ص ١٠٦٨ .

الإداريين ، فإن ذلك لا يسرى على حجز المنقول لدى الغير الإداري .

فيسرى على دعوى إسترداد المنقولات المحجوزة لدى الغير القواعد الخاصة بدعوى الاسترداد التي ينص عليها قانون المرافعات ، ولا يسرى عليها ما تنص عليه المادة ٢٧ حجز إداري ، فدعوى إسترداد المنقولات المنصوص عليها في المادة ٢٧ يترتب على رفعها وقف التنفيذ سواء كانت دعوى أولى أم دعوى ثانية ، إذ نص قانون الحجز الإداري لم يفرق بينهما ، كذلك ، فإن الأثر الواقف للدعوى لا يزول إلا بصدر حكم نهائي برفض الدعوى ، أو الحكم ببيان صحيفة الدعوى أو عدم قبولها أو عدم الاختصاص بها أى بزوال أثر رفع الدعوى ، فينطبق على دعوى إسترداد المنقولات المحجوزة لدى المدين نص المادة ٣٩٤ والمادة ٣٩٥ مرافعات^(١) .

(ب) كما يلاحظ أن قانون الحجز الإداري إذا لم ينظم قواعد خاصة للمنازعة في التقرير بما في ذمة المحجوز لديه للمدين المحجوز عليه ، كما لم ينظم قواعد خاصة لدعوى رفع حجز ما للمدين لدى الغير إدارياً ، وكذلك دعوى الاستحقاق الفرعية المتعلقة بعقار محجوز إدارياً ، ومن ثم تسرى بشأنها القواعد التي ينص عليها قانون المرافعات بخصوص كل دعوى من الدعاوى الثلاث^(٢)

(ج) كما يلاحظ أنه لما كانت إجراءات الحجز الإدارية يقوم بمباشرتها مندوبو الجهات الحازة ، وبالتالي فلا يتصور إبداء اشكالات أو إعتراضات عليها أمام المحضرين .

(١) د. فتحي والي - ص ٧٤٩ .

(٢) د. فتحي والي - ص ٧٠٦ ، ٧٥١ ، دارة مثقال حليميان - ص ٤٢٤ .

مادة (٢٦) من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ :

" يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع أصحاب العقارات عن أداء الضريبة والغرامات المنصوص عليها في هذا القانون بقدر الاجر المستحق عليهم بعد إخطارهم بخطاب موسى عليه يعلم الوصول وذلك بغير حاجة الى إجراءات قضائية أخرى وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم إليهم كإيصال من المالك .

وأداء الاجرة معجلاً من المستأجر لا يعفيه من تضامنه مع المالك في أداء الضريبة المطلوبة فيما زاد على اجرة ثلاثة أشهر ، وبشرط أن يكون الاداء بموجب مخالصة ثابتة التاريخ قبل موعد إستحقاق الضريبة المطلوبة .

ويعتبر صاحب الارض متضامناً مع صاحب المبانى في أداء الضريبة المستحقة .

شرح المادة

وأضح من نص هذه المادة أن أصحاب العقارات الخاضعة للضريبة على العقارات المبنية هم المدينون أصلاً بالضريبة ، وهم الملزمون بأدائها قانوناً ، ، وصاحب العقار قد يكون هو مالكه وقد يكون المنتفع به ، وهو في الحالتين الملزم بأداء الضريبة لانه هو صاحب الحق فيما يقفه من إيراد ، وترتبط الضريبة بإسم صاحب العقار فهو المدين بها ولو أجزر العقار واشترط في عقد الايجار أن يدفع المستأجر الضريبة ، إذ يبقى هذا الأخير مسئولاً عن الضريبة في مواجهة المدين الاصلى وفقاً لنص العقد ، ولاشأن للجهة الدارية القائمة بربط وتحصيل الضريبة بهذا الشرط ، فهي لا تحتاج به إذ أنها ليست طرفاً فيه ^(١) .

(١) الوسيط في الضرائب على العقارات المبنية - المرجع السابق - مامش من ١٤٠ ، ١٤١ .

وإذا كان العقار مملوكاً على الشيوع ربطت الضريبة بإسم الشيوع لا على كل شريك بمقدار حصته ، والشركاء هنا ليسوا متضامنين في الالتزام بالضريبة ، بل تبرأ ذمة كل منهم بدفع نصيبه منها ، إذ أن نص المادة ٢٦ السالف ذكرها لا يفرض هذا التضامن بين الشركاء في حالة الشيوع ذلك أن التضامن بين الدائنين أو بين المدينين لا يقتصر وإنما يكون بناء على اتفاق أو نص في القانون (مادة ٢٧٩ من القانون المدني) .^(١)

وإذا إنتقلت ملكية العقار الى آخر فإن ذلك لا يؤثر في ربط الضريبة خلال السنة التي تم فيها إنتقال الملكية ، إذ يظل صاحب العقار المربوطة بإسمه الضريبة مسئولاً عنها طوال العام وحتى بدء العام الجديد وذلك تأسيساً على مبدأ سنوية الضريبة وأنها تربط في أول يناير من كل سنة ، وفي هذه الحالة لا تفرض الضريبة بإسم صاحب العقار الجديد إلا ابتداء من السنة التالية دون أن يخل ذلك بما يكون لأصحاب الحقوق من حق الرجوع على المسئول أصلاً وفقاً للتعاقد الذي تم بينهم^(٢) .

وتربط الضريبة على صاحب المبنى دون إعتبار لصاحب الأرض المقام عليها البناء ، فإذا بني مستأجر عقاراً على الأرض التي يستأجرها ، فإن الضريبة تربط بإسم صاحب البناء لا بإسم صاحب الأرض ولو كانت هذه الأرض ملكاً

(١) . (٢) . الوسيط في الضرائب على العقارات المبنية - المرجع السابق - هامش ص ١٤٠ ، ١٤١ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٢ ق بجلسته ١٩٦٨/١/٩ في هذا الشأن بما يلي :

" وإن نصت المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية في لفظها الأولى على انه : " يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع اصحاب العقارات عن اداء الضريبة ، فإن مفاد هذا النص ان مالك البناء هو المدين للالتزام اصلاً بالضريبة المستحقة على هذا البناء " . وإن نصت الفقرة الأخيرة من تلك المادة على ان : " يعتبر صاحب الأرض متضامناً مع صاحب المبنى في اداء الضريبة المستحقة " . وكان التضامن بين المدينين لا يجوز افتراضه ويجب ألا يكون محل شك في العبارة التي تضمنت ، فإذا لم يكن واضحاً بجلده لصرحت العبارة لمصلحة المدينين لأن الاصل هو عدم تضامنهم ، فإن ملأ ذلك مرتبط بنص الفقرة الأولى من المادة المذكورة ان يكون مالك الأرض التي اقيم عليها البناء المطلب بضريته كلياً متضامناً مع مالك البناء في اداء هذه الضريبة باعتبار التزام مالك الأرض التزاماً تابعاً لالتزام مالك البناء المدين اصلاً بالضريبة ، ولا حجة لما

للحكومة أو لوزارة الاوقاف أو لغيرهما (٣) .

ومقتضى المسؤولية التضامنية بين المستأجرين واصحاب العقارات عن اداء الضريبة والغرامات بقدر الاجر المستحق عليهم بعد اخطارهم بخطاب موسى عليه يعلم الوصول هو ان يكون لجهة الادارة القائمة بالحصول مطالبتهم بدين الضريبة والغرامات المقررة على انفراد أى دون اصحاب العقارات ولكن بقدر ما فى ذمتهم من الاجرة منذ تاريخ اخطارهم بها (١) .

مادة (٢٧)

" للحكومة والمجالس البلدية التى لها حق ربط وتحصيل الضريبة حق الامتياز على الايجار والايراد والمنقولات الخاصة بالعقارات المبنية والاراضى الفضاء المستغلة المستحقة عليها الضريبة وعلى المباني والاراضى المقامة عليها او الملحقة بها سواء كانت هذه الاراضى ملكا لاصحاب المباني او لغيرهم " .

شرح المادة

يشير ماله البناء من ان المادة ٢٧ من ذلك القانون قد نصت على ان للحكومة فيما يختص بتحصيل الضريبة حق = الامتياز على الاراضى المقامة عليها المباني سواء اكانت هذه الاراضى ملكا لاصحاب المباني او لغيرهم ، ذلك ان حق الامتياز المقرر بتلك المادة لا يعد ان يكون حقا تبعا شاملا للواء بالحق الاصلى ، ولا ينزع صفة الكفيل عن صاحب الارض ويجعله مدينا اصليا بهذه الضريبة . لما كان ذلك وكان الثابت مما قرره الحكم المطعون فيه ان المباني اقامها المستأجرون وكلفت باسمائهم وان الارض كانت قد اجرت اليهم قضاء ، وكانت ملكية المطعون شدة قاصرة على الارض دون المباني ، فان الحكم المطعون فيه إذ قضى باعتبار المطعون شدة كفيل متضامنا وليس مدينا متضامنا فى اداء الاموال المستحقة على هذه المباني ، لا يكون قد خالف القانون ، ويكون التمس بذلك على غير اساس متعين الرفض .

(الطن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٨/١/١٩ ص ١٩ من ٢٠) ومشار اليه بالوسيط فى الضرائب على العقارات المبنية - المرجع السابق - هامش ص ١٤١ وقضاء النقض الضريبى للمستشار الدكتور احمد محمود حسنى طبعة ١٩٨٦ ص ٨٧١ ، وقضاء الضرائب للاستأجرين محمد وجدى عبد الصمد ومملوح عبد الحفيظ طبعة ١٩٨٠ ص ٤٥٤ ، الاصول العملية للتنفيذ الجبرى للمؤلف الطبعة الاولى ص ٢٦٧ ، والحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٢٦٦ لسنة ١٩٨٨ م ، تنفيذ اسكندرية والذى اصدره المؤلف لدى قيامه باعمال قاضى التنفيذ بمحكمة اسكندرية

قررت هذه المادة للحكومة (الجهات الادارية القائمة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية) حق امتياز لدين الضريبة على العقارات المبنية وغيره من المبالغ المستحقة لها ، وهو امتياز خاص بالايجار والايراد والمنقولات الخاصة بالعقارات المبنية . والاراضى الفضاء المستغلة المستحقة عليها الضريبة وخاص ايضا بالمباني والاراضى المقامة عليها او الملحقة بها وسواء كانت هذه الاراضى ملكا لاصحاب المباني او لغيرهم .

وحق الامتياز الخاص بالايجار والايراد والمنقولات الخاصة بالعقارات المبنية والاراضى الفضاء المستغلة المستحقة عليها ضريبة العقارات المبنية ، هو امتياز خاص على منقول معين من منقولات المدين الملتزم بدين الضريبة ، كما انه امتياز يتقدم على غيره من حقوق الامتياز الاخرى عدا امتياز المصروفات القضائية وذلك بحسبانه من المبالغ المستحقة للخزانة العامة .

اما حق الامتياز الخاص بالمباني والاراضى المقامة عليها او الملحقة بها ففيه حق تقدم وحق تتبع وإن كان لا يشهر لتفادته ، ذلك ان حق امتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة اذا وقع على عقار ، ففيه حق تقدم وحق تتبع ولا يشهر لتفادته .

وحقوق الامتياز التى لا تشهر وإن وقعت على عقار ، وهى حق الخزانة وحقوق الامتياز العامة ، تسبق فى المرتبة حقوق الامتياز الخاصة على عقار مهما كان تاريخ قيدها . وفيما بينها ، يسبق حق الخزانة ، حقوق الامتياز العامة (مادة ١١٣٤/٢ مدنى^(١)) .

وحق الامتياز الاخير ليس مقصورا على الاراضى المقامة عليها المباني والمملوكة فحسب لاصحاب المباني فهو يشمل تلك الاراضى سواء كانت مملوكة لاصحاب المباني او لغيرهم .

القسم الثانى

النصوص القانونية والمذكرات الايضاحية

والقرارات الوزارية المتعلقة بضريبة

العقارات المبنية

قانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

فى شأن الضريبة على العقارات المبنية (*)

باسم الامة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الاعلان الدستورى الصادر فى ١٠ من فبراير سنة ١٩٥٣ من القائد العام للقوات المسلحة وقائد ثورة الجيش .

وعلى الاعلان الدستورى الصادر فى ١٨ من يونية سنة ١٩٥٣ ؛

وعلى الامر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ باجراءات تتعلق بعوائد جميع ابنية القطر المصرى ذات الايراد المعدل بالامر العالى الصادر فى ٥ فبراير سنة ١٩٠٩ وبالمرسوم بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٣٧ والقوانين المعدلة له .

وعلى ما ارتأه مجلس الدولة ؛

ويناء على ما عرضه وزير المالية والاقتصاد ، وموافقة رأى مجلس الوزراء .

أصدر القانون الآتى

بالباب الاول

العقارات التى تتناولها الضريبة

مادة ١ - تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بناها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة او غير دائمة مقامة على الارض او تحتها او على الماء مشغولة بعوض او بغير عوض .

وفى تطبيق احكام هذا القانون يعتبر فى حكم العقارات المبنية الاراضى القضاء المستغلة

(*) (ه) الوقائع المصرية فى ٤ فبراير سنة ١٩٥٤ - العدد ١٠ مكره ١ .

او المستعملة سواء أكانت ملحقة بالمباني او مستقلة عنها ، مسورة او غير مسورة ما لم تكن هذه الاراضي مجاورة لمساكن العزب ومستعملة اجرانا خاصة لاهالى القرية .

كما تعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام على اسطح او واجهات العقارات اذا كانت مؤجرة او كان التركيب مقابل نفع او اجر .

وتفرض الضريبة على العقارات المخصصة لادارة واستغلال المرافق العامة التى تدار بطريق الالتزام سواء كانت مقامة على ارض مملوكة للدولة او للملتزمين ، وسواء نص فى العقود على ايلولتها للدولة فى نهاية مدة الالتزام او لم ينص (١) .

مادة ٢ - تسرى احكام هذه الضريبة على المدن والبلاد التى صدرت بها اوامر عالية او مراسيم يربط الضريبة عليها بالتطبيق للامر العالى الصادر فى ١٢ مارس سنة ١٨٨٤ والمبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون .

ولوزير المالية والاقتصاد بقرار منه ان يضيف الى الجدول المرافق او يحذف منه مدنا جديدة وذلك بعد اخذ رأى المجالس البلدية والقروية فى البلاد التى بها مجالس وبعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية بالنسبة الى البلاد التى لسيت بها مجالس وله كذلك ان يجرى تعديلا فى حدود المدن الواردة بالجدول بعد موافقة الجهات المشار اليها (٢) .

الباب الثانى

حصر العقارات

مادة ٣ - تحصر العقارات المنصوص عليها فى المادة الاولى حصرا عاما كل عشر سنوات ومع ذلك فيحصر فى كل سنة ما يأتى (٣) :

(١) الفقرة الثانية مستتبلة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٥ والوائى المصرية العدد ٨٧ مكرر فى ١٢ نوفمبر سنة ١٩٥٥ .

(٢) مستتبلة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

(٣) استبدلت الفقرة الاولى من المادة ٣ بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٥

ملحظة : ورد فى القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٥٩ المنشور بالجريدة الرسمية - العدد الاول مكرر (٥) فى ١٢/١/١٩٥٩ ما هوأت :

" بعد ميعاد تقديم الاقرار المنصوص عليه فى البند (١) من المادة ٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه عن الحصر العام لربط سنة ١٩٦٠ الى نهاية سنتين يربما تبدأ من تاريخ نشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية " .

(أ) العقارات المستجدة .

(ب) الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها .

(ج) العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معاملها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجابية تأثيرا محسوسا .

(د) العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء المنصوص عليه في المادة ٢١ .

مادة ٤ - يقوم بحصر العقارات في كل مديرية أو محافظة الموظفون الذين يندوبون لذلك .

مادة ٥ - يجري الحصر خلال السنتين الأخيرتين لكل فترة .

الباب الثالث

الأقارات

مادة ٦ - على كل مالك أو منتفع بعقار مما تنطبق عليه أحكام المادة ١ أن يقدم إلى القسم المالي بالمحافظة أو المديرية الواقع في دائرتها العقار أقرارا كتابيا في المواعيد الآتية :

(أ) في حالة الحصر العام يقدم الأقرار في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر العام عن كل من العقارات التي يملكها أو ينتفع بها ^(١) .

(ب) في حالة الحصر السنوي المنصوص عليها في المادة ٣ يقدم الأقرار قبل نهاية شهر أكتوبر من كل سنة عن كل ما حدث خلال السنة لغاية شهر أكتوبر أما ما يستجد في شهرى نوفمبر وديسمبر من كل سنة فيجب تقديم أقرار عنه قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة ذاتها .
ويقع عبء تقديم الأقرار عن المملوكة لناقص الأهلية أو الغائب أو لشخص اعتبارى على من يمثله قانونا وعلى ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة ..

مادة ٧ - يجب أن يكون الأقرار مشتملا على اسم المدينة أو البلدة والقسم المركز

(١) البند (أ) من المادة السادسة مستبدل بالقانون رقم ٤٩٠ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه .

والشارع ورقم العقار وعدد الابوار وعدد المساكن فى كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستأجر والايجار الفعلى له ونوع استغلاله كما يجب ان يتضمن الاقرار عنوان مقدمه .

ولا يعفى من تقديم الاقرار اصحاب العقارات او اصحاب حق الانتفاع عليها اذا سبق لموظفى الحصر والتقدير ان قاموا باثبات تلك العقارات بدفاترهم او كانت معفاة من الضريبة طبقا للمادة ٢١ .

فاذا تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة الزم الممول باداء غرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها . اما اذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد فيلزم بغرامة تعادل ربع الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها ^(١) .

مادة ٨ - المالك او المنتفع المكلف باداء الغرامة المقررة المقررة طبقا لمادة ٧ ان يتظلم الى مدير عام مصلحة الاموال المقررة او مدير عام الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة خلال تسعين يوما من تاريخ تكليفه بالاداء ويكون القرار الصادر فى التظلم نهائيا ^(٢) .

على انه بالنسبة الى العقارات المعفاة او التى يتقرر اعفاؤها من الضريبة طبقا للمادة ٢١ يجوز للمدير العام المختص اعفاؤها من الغرامة التى تفرض عليها دون حجة الى تقديم تظلم بذلك من صاحب الشأن .

الباب الرابع

وعاء الضريبة وسعرها

مادة ٩ - تفرض الضريبة على اساس القيمة الاجارية السنوية للعقارات التى تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ١٣ .

ويراعى فى تقدير القيمة الاجارية للعقار جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص الاجرة المتفق عليها إذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة .

مادة ١٠ - تقدر القيمة الاجارية للمصانع والمعامل على أساس الاجرة السنوية المتفق عليها للأراضي والمباني إذا كان القد شاملاً لأرض ومباني المصنع أو المعمل كله وخالياً من

(١) مستبدلة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ - الجريدة الرسمية العدد ٢٧٩ فى ١٢/٦/١٩٦٠ .

(٢) مستبدلة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٥٩ الجريدة الرسمية العدد الاول مكرد (ب) فى ١٢/١/١٩٥٩ .

شبهة الصورية أو المجاملة وإلا قدر الإيجار السنوى على أساس ٨٪ من قيمة ثمنه أرضاً
وعيان .

مادة ١١ - تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المنصوص عليها في الفقرة الأولى من
المادة ٣ تقديراً عاماً كل ثمانى سنوات ويعاد التقدير خلال السنتين الأخيرتين .

كذا تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية ولاجزائها المنصوص عليها في الفقرة
الثانية من المادة ٣ في الثلاثة شهور الأخيرة من سنة حوثها ويعمل بهذا التقدير من أول السنة
التالية الى نهاية مدة الثمانى سنوات المقررة للتقدير العام .

مادة ١٢ - يكون سعر الضريبة كالاتى (١) : (٥)

١ - ١٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي لا يتجاوز فيها متوسط
الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهاً وكذا بالنسبة الى المباني
المستعملة فى أغراض خلاف السكن .

٢ - ١٥٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار
الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً .

٣ - ٢٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار
الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهاً ولا يتجاوز ثمانية جنيهاً .

٤ - ٢٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة لمساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الجريدة الرسمية العدد ١٦٤ فى ١٩٦١/٧/٢٥ ، مع ملاحظة أن المادة
الثانية من هذا القانون نصت على أن يعمل به إعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ .
(٥) ملحوظة : نصت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (الجريدة الرسمية - العدد ٣١ تابع (ج) فى ٢٠
يناير سنة ١٩٨١) على ما هوأت :

- فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى إعتبار من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو
وشاغلو المباني المرجعة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ إعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع
الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الأيراد .

الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولا يتجاوز عشرة جنيهات .

ه - ٤٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات .

وفى جميع الاحوال يستبعد ٢٠ ٪ من قيمة الايجار السنوى مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

الباب الخامس

تقدير القيمة الايجارية

مادة ١٢ - يتولى تقدير القيمة الايجارية فى كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء إثنان منهم من موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، وتكون الرئاسة لاحدهما وإثنان من بين مالكى العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البندر التى يتم فيها التقدير يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه أو من ينييه كل منهما عنه فى ذلك^(١) .

وإذا إمتنع أحد العضوين المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة أعتبر مستقبلاً .

وعند خلو مركز أحد الاعضاء من الملاك المعينين لأى سبب عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينييه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط .

ويشترط لصحة إنعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها وتصدر قراراتها بالاعلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الراى الذى يؤيده الرئيس .

مادة ١٤ - يعلن وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه ، أو من ينييه كل منهما عنه فى ذلك عن إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية وتعلن صورة من الاعلان على باب المحافظة أو المديرية أو المجلس البلدى بحسب الاحوال وعلى أبواب زقسام البواليس والمراكز ومأموريات المالية الكائنة بدائرتها العقارات ، وتكون الضريبة

(١) الفقرة الاولى من المادة ١٢ مستبدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

واجبة الاداء بمجرد حصول النشر كما يخطر كل ممول بعنوانه الموضح بالاقرار المنصوص عليه في المادة ٧ بمقدار الضريبة التي ربطت عليه وتاريخ النشر في الجريدة الرسمية بشرط ألا تتجاوز المدة بين تاريخ النشر وإخطار الممول ثلاثة أشهر وذلك بالطريقة والاضاع التي تعينها اللائحة التنفيذية ويصدر بها قرار من وزير المالية والاقتصاد^(١)

مادة ١٥ - للمولين والحكومة أن يتظلما أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة التالية من قرارات لجان التقدير خلال ستة أشهر من تاريخ نشر إتمام التقديرات في الجريدة الرسمية مع تقديم أسباب التظلم .

فإذا كان التظلم مقدماً من الممول يجب أن يكون مرافقاً له قسيمة دالة على أداء تأمين قدره ٥ ٪ من الضريبة المقدم في شأنها المعارضة مع جبر كسر نصف الجنيه بالزيادة على الا يقل التأمين عن خمسين قرشاً ولا يزيد على عشرين جنيهاً والا سقط الحق في طلب المعارضة ، ولا يرد التأمين في حالة عدم خفض مجلس المراجعة للقيمة الاعيانية المقررة وعلى ان يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع^(٢) .

وفي حالة التظلم تؤدي الضريبة المقررة قبل التعديل في المواعيد المحددة لها الى ان يصدر قرار مجلس المراجعة في التظلم .

مادة (١٥) مكرر - للجهة الدارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية لتقدر القيمة الاعيانية السنوية للعقارات المبنية وأجزاها المعدة للكسني أو غير ذلك من الاغراض متى صارت تامة البناء او شغلت قبل اتمامها على اساس ٦٠ ٪ من القيمة الاعيانية الثابتة بقرار تحديد الاجرة وتوزيعها على وحدات المبنى الموضح بترخيص البناء او متعلق عليها في عقد الايجار ، ايها اكبر ، اذا لم يكن قد صدر ترخيص بالبناء فتحدد القيمة الاعيانية في حالة تأجيل المبنى بواقع ٦٠ ٪ من الاجرة الثابتة بعقد الايجار وبالمطابقة لأجرة المثل ان لم يكن مؤجراً .

وتربط الضريبة بصفة مؤقتة طبقاً للتقدير المذكور وتصبح واجبة الاداء اعتباراً من اول

(١) المادة ١٤ مستبدلة بالقانون رقم ١٤٩ لسنة ١٩٥٥

(٢) مستبدلة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه .

ويتم تعديل الربط المؤقت تلقائياً دون حاجة للطنن فيه عند سيورة تحديد القيمة الياجارية نهائياً وفقاً لأحكام هذا القانون .

وتسرى أحكام هذه المادة على العقارات التي لم تحدد قيمتها الياجارية في تاريخ العمل به^(١) .

مادة (١٦) - يشكل في كل مديرية او محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفي الحكومة او من موظفي المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، يعينه وزير المالية والاقتصاد او وزير الشؤون البلدية والقروية - كل منهما فيما يخصه - او من ينييه كل منهما عنه في ذلك ومن ثلاثة من ملاك المباني بالبلدية او البلد التي ينظر المجلس في التظلمات الخاصة به ، يعينه وزير المالية والاقتصاد ووزير الشؤون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه - او من ينييه كل منهما عنه في ذلك لمدة سنتين ، وتكون الرئاسة لعرض من الموظفين .

واذا امتنع احد الاعضاء المعينين من الملك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر يقبله المجلس اعتبر مستقلاً^(٢) .

وعند خلو مركز احد الاعضاء من الملك المعينين لأى سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد او وزير الشؤون البلدية والقروية - كل فيما يخصه او من ينييه كل منهما عنه في ذلك ، وذلك لمدة الباقية ، احد الملك ممن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في الفقرة الاولى^(٣) .

مادة (١٧) - يكون مقر المجلس في المحافظة او عاصمة المديرية ما لم يقر رئيسه عقه في مقر المركز الكائنة في دائرته العقارات المطلوب الفصل في التظلمات المقعدة في شاتها .

مادة (١٨) - يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور أربعة من اعضاءه وتصدر قراراته بالاعلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الرأى الذى يؤيده الرئيس .

مادة (١٩) - ملغاة .^(٤)

(١) مضافة بالقانون ٩٢ لسنة ١٩٧٣ .

(٢) ، (٣) الفقرتان الاولى والثالثة من المادة ١٦ مستبدلتان بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

(٤) المادة ١٩ ملغاة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه .

مادة (٢٠) - تكون قرارات مجلس المراجعة نهائية .

الباب السادس

الاعفاءات

مادة (٢١) - تعفى من أداء الضريبة :

(أ) العقارات المملوكة للدولة .

(ب) العقارات المملوكة لمجلس المديرية والمجالس البلدية والقروية المحلية المخصصة لمكاتب ادارتها او للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدي بالمجان أو بتقابل كمياتى عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والاسعاف واطفاء الحرائق والمذابح والمغاسل العامة وما شابهها .

(ج) الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، او المملوكة للطوائف الدينية او الجهات او الجمعيات الخيرية او الاجتماعية او العلمية وذلك سواء اكانت مجانية أم بمصروفات وكذلك الابنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية او الاجتماعية او العلمية وابنية النوادى المذكورة معدة لمزاولة النشاط الخيرى او الاجتماعى او الرياضى او العلمى على حسب الاحوال ولم تكن منشأة بغرض الاستثمار اما ما كان من العقارات ذات الربح ملكاً للوقوف او الطوائف الدينية او الجهات او الجمعيات او النوادى المذكورة فلا يعفى من الضرائب^(١) .

(د) المستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المعدة لقبول جميع المرضى واللاجئين صرف النظر عن الدين او الجنس ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار^(٢) .

ويشترط للتمتع بالاعفاء ان تكون تلك الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون ولا تتقاضى من المرضى او اللاجئين اية اجور الا اذا وافقت على ذلك وشاركت فى تحديد تلك الاجور الجهات الادارية التى يصدر بها قرار من الوزير المختص .

(١) استبدال البند ج بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٦ الجريدة الرسمية العدد ٢٧ فى ١٩٧٦/٨ .

(٢) مستبدلة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه .

(هـ) دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدول الاجنبية والدور المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية وذلك بشرط المعاملة بالمثل^(١) .

(و) العقارات التي لا يزيد صافي قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشرة جنيهماً بشرط الا تزيد القيمة الايجارية لجملة العقارات التي يملكها المول او من له حق الانتفاع بها على هذا المبلغ .

(ز) العقارات المخصصة لمنفعة الاراضي الزراعية المحيطة بها كالكالات الري المعدة لري تلك الاراضي بدون أجر .

(ح) مبانى العزب المقامة فى الاراضي الزراعية والتي يسكنها مزارعو وعمال مالكي الارض بغير ارض والتي تشغلها حاصلاتهم ومواشيهم بشرط الا تتجاوز اجرة المبنى الواحد ثمانية عشر جنيهاً فى السنة .

(ط) الاحواش والمبانى الواقعة فى منطقة الجبانات بشرط عدم استعمالها للمسكن المستمر .

مادة (٢١) مكرر - لوزير المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية بعد اخذ وزير الخارجية اعفاء العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الاجنبية والمخصصة للاستعمال الشخصى من أداء الضريبة^(٢) .

(١) مستبدلة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ المشار اليه .

(هـ) ملحوظة:

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ على الآتى :

يجوز بقرار من وزير الخزائنة التجاوز عن تحصيل ما لم يقد من الضرائب التي استحققت على الابنية والدور المفاجئة من تلك الضرائب بمقتضى هذا القانون قبل العمل بأحكامه .

(هـ) ملحوظة : نصت المادة ٢ من القانون ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ على الآتى :

تمسك المستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المنصوص عليها فى البند (د) من المادة ٢١ من الضريبة المتأخرة عليها حتى تاريخ العمل بهذا القانون كما يكون لها حق استرداد ما سبق أدؤه منها ..

الباب السابع

رفع الضريبة

مادة (٢٢) ترفع الضريبة فى الاحوال الآتية :

(أ) اذا اصبح العقار معفى طبقاً للمادة السابقة .

(ب) اذا خلا العقار كله او جزء منه من السكن ومما يحتويه مدة ثلاثة اشهر متوالية على الاقل ولم ينتفع به بئى وجه من اوجه الانتفاع ^(١) .

(ج) اذا هدم العقار او تخرّب كلياً أو جزئياً الى درجة حالت دون الانتفاع بالعقار كله او جزء منه .

(د) اذا اصبحت الارض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستقلة او منتفع بها .

ويكون رفع الضريبة عن العقار او عن الجزء الذى ينطبق عليه احد البنود السابقة .

مادة (٢٣) - لا ترفع الضريبة فى الاحوال المنصوص عليها فى المادة السابقة الا بناء على طلب صاحب الشأن وذلك من تاريخ تقديم الطلب لغاية التاريخ التى تزول فيه الاسباب الموجبة للرفع .

ولا يقبل طلب الرفع الا اذا كان مصحوباً بقسيمة دالة على أداء آخر قسط مستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب .

ولا يترتب على طلب الرفع وقف أداء الاقساط المستحقة ما لم يمض على الطلب ستة اشهر دون الفصل فيه .

واستثناء مما تقدم ، ترفع الضريبة فى الاحوال المنصوص عليها فى البند ج من المادة (٢٢) بناء على طلب صاحب الشأن أو بناء على اخطار من موظف مسئول بعد التحقق من صحة ما جاء به أو بناء على معاينة لجنة الحصر أو لجنة التقدير وذلك كله دون مراعاة شرط السداد ^(٢) .

(١) البند (ب) من المامدة ٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠

(٢) الفقرة الاخيرة من المادة ٣٣ مضافة بالقانون رقم ٤١٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

مادة (٢٤) - ترفع الضريبة بمقدار ما يدخل من العقار في المنفعة العامة اعتباراً من تاريخ الاستيلاء الفعلي بواسطة الجهة طالبة تنزع الملكية .

مادة (٢٤) مكرر - كل ممول يملك عقار لا يجاوز صافى قيمته الايجارية السنوية ثمانية عشر جنيهاً ويكون مالكا في الوقت نفسه لعقار^(١) أو جزء من عقار أو جزء من عقار أو أكثر من ذلك .. سواء في نفس المدينة أو البلدة أو في مدن أو بلاد أخرى في أنحاء الجمهورية ، ويكون صافى مجموع القيمة الايجارية السنوية لجملة ما يملكه يجاوز ثمانية عشر جنيهاً .. يجب ان يقدم الى المحصلين والصيارفة الموجودة بدائرتهم هذه العقارات اقراراً يحصل عليه منهم مجاناً يبين فيه مقدار ما يملكه في كل مدينة أو بلد صافى القيمة الايجارية السنوية لكل عقار والمجموع .

وتحدد بقرار من وزير المالية والاقتصاد المواعيد والاوزاع التي ينبغي مراعاتها واستيفائها لتقديم هذه الاقرارات .

مادة (٢٤) ثالثاً - اذا زالت عن أى عقار أسباب الاعفاء من الضريبة وجب على صاحب الشأن ان يقدم الى المديرية او المحافظة او المجلس البلدى بحسب الاحوال اخطاراً بذلك يكتبها موصى عليه لعلم الوصول في خلال شهرين من تاريخ زوال سبب الاعفاء ويطة بالضريبة اعتباراً من السنة التالية التي زال فيها سبب الاعفاء عنه .

مادة (٢٤) رابعاً - كل ممول يتأخر عن تقديم الاقرار المنصوص عليه بالمادة (٢٤) مكرر والاختار المنصوص عليه بالمادة (٢٤) مكرر ثالثاً - او يتضمن اقراره او اخطاره بيانات خاطئة ، يترتب عليها الاعفاء بدون وجه حق من الضرائب المستحقة على عقاراته يحرم من الانتفاع باحكام هذا القانون لمدة خمس سنوات وتقرض عليه بقرار من المدير او المحافظ التابع له القسم المالى الواقع في دائرته العقار او من مدير البلدية في البلاد التي تقوم المجالس البلدية فيها بالربط والتحصيل غرامة مساوية لضريبة العقار في سنة واحدة .

فاذا كان الاعفاء قد وقع فعلاً الزم الممول فوق ذلك برد جميع المبالغ التي تكون قد رقت عنه بغير حق مهما كانت مدتها ، ويجوز التظلم من القرار القاضى بفرض الغرامة الى وزير المالية والاقتصاد او وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه او من ينييه كل منهما عنه

(١) المواد (٢٤ مكرراً ، ثالثاً ، رابعاً) اضيفت بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

ليفصل فيه نهائياً - فى خلال تسعين يوماً من تاريخ اخطاره الغرامة - ولا يجوز الطعن فى القرار امام اية جهة قضائية^(١)

ويجوز اعفاء الممول من الغرامة بقرار يصدر من الجهة المختصة بفرض الغرامة فى حالة ما اذا قام الممول من تلقاء نفسه - وقبل كشف عدم صحة البيانات المقدمة منه - بتقديم الاقرار او الاخطار وتصحيح البيانات المقدمة .

الباب الثامن

التحصيل

مادة (٢٥) - تؤدى الضريبة مقدماً على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من شهرى يناير ويوليه من كل سنة .

ويكون أدائها فى مكاتب التحصيل الواقع فى دائرتها العقار والتى يصدر بتعيينها قرار من وزير المالية والاقتصاد .

وتحصل الضريبة والغرامة المنصوص عليها فى هذا القانون بطريق الحجز الاداري عند عدم ادائهما فى المواعيد المقررة لمكاتب التحصيل المعينة لذلك^(٢) .

مادة (٢٦) - يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع اصحاب العقارات عن أداء الضريبة والغرامات المنصوص عليها فى هذا القانون بقدر الاجر المستحق عليهم بعد اخطارهم موسى عليه بعلم الوصول وذلك بغير حاجة الى اجراءات قضائية أخرى وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التى تسلم اليهم كايصال من المالك^(٣) .

وأداء الأجرة معجلاً من المستأجر لا يعفيه من تضامنه مع المالك فى أداء الضريبة المطلوبة فيما زاد على أجرة ثلاثة أشهر ويشترط أن يكون الأداء بموجب مخالصة ثابتة التاريخ قبل موعد استحقاق الضريبة المطلوبة .

(١) مانع التقاضى الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٢٤ رابعاً الفى بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ - الجريدة الرسمية العدد ٢٢ فى ١٩٧٢/٨/٢٢ .

(٢) (٢٠) الفقرة الثالثة من المادة (٢٥) والاولى من المادة (٢٦) مستبدلتان بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه

ويعتبر صاحب الارض متضامناً مع صاحب المبنى فى أداء الضريبة المستحقة

مادة (٢٧) - للحكومة والمجالس البلدية التى لها حق ربط وتحصيل الضريبة حق الامتياز على الايجار والايراد والمنقولات الخاصة بالمقارات المبنية والأراضى الفضاء المستقلة المستحقة عليها الضريبة وعلى المبنى والأراضى المقامة عليها او الملحقة بها سواء كانت هذه الاراضى ملكاً لأصحاب المبنى أو لغيرهم^(١) .

الباب التاسع

أحكام وقتية وختامية

مادة (٢٨) - يستمر العمل بالضريبة المربوطة وقت صدور هذا القانون وما يربط منها بعد ذلك وفقاً للتقدير السنوى فى حدود أحكام هذا القانون الى نهاية سنة ١٩٥٩^(٢) .

مادة (٢٩) - يلغى الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ المشار اليه كما يلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا القانون .

مادة (٣٠) - على وزيرى المالية والاقتصاد والداخلية تنفيذاً هذا القانون ووزير المالية والاقتصاد اصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه ويعمل به ابتداء من اول يناير سنة ١٩٥٤ .

صدر بقصر الجمهورية فى ٣٠ جمادى الاولى سنة ١٣٧٣ (فبراير سنة ١٩٥٤) .

(٢٠١) مستبدلتان بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

عن بيان المدن والبنادر المربوطة بالعوائد (١)

اسم المديرية	اسم البندر
القاهرة	القاهرة
الاسكندرية	الاسكندرية
بورسعيد	بورسعيد - بور فؤاد
الإسماعيلية	الإسماعيلية - القنطرة غرب (٢)
السويس	السويس
دمياط	دمياط - كفر سعد (٣)
القليوبية	بنها - شبين القناطر - طوخ الملق - قليب - القناطر الخيرية - شبلنجة - شبرا الخيمة - بهتيم - الأميرية - دمنهور شبرا - مسطرد - قها - سنديون - الخانكة (٤)
الشرقية	الزقازيق - بلبيس - فاقوس - هيا - أبو كبير - كفر صقر - أبو حماد - القنايات - الإبراهيمية - مشتول السوق (٥)
الغربية	طنطا - المحلة الكبرى - سمند - زفتى - كفر الزيات - شربين - طلخا - محلة مرحوم - رأس الخليج - بلقاس - سان الحجر - بسيون - محلة زيادة - قطور (٦)
كفر الشيخ	دسوق - كفر الشيخ - فوه - مطويس - بيلة - بلطيم
الجيزة	دمنهور - رشيد - المحمودية - كفر النوار - ابو قير - إدفو (٧) - كوم حمادة - الدلنجات - شبرا خيت - النجيلة - إتاي البارود - أبو حمص - حوش عيسى (٨)

(١) أصدرت وزارة الخزانة القرار رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ بحذف بعض القرى من الجدول ويمكن الرجوع اليه ضمن ملحق الكتاب

(٢) مدينة القنطرة غرب مضافة الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٦

(٣) مدينة كفر سعد مضافة الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٢٥٣ لسنة ١٩٧٠

(٤) بندر الخانكة مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٣

(٥) مدن القنايات والإبراهيمية ومشتول السوق مضافة بقرار محافظ الشرقية رقم ١٦٢ لسنة ١٩٨٠ - الوقائع المصرية - العدد ١٠١ في ١٩٨٠/٧/٢٩

(٦) بندر قطور مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٤

(٧) مدينة إدفو حذفت من الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ ثم أعيدت بقرار رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٦

(٨) بندر حوش عيسى مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٣

اسم المديرية	اسم البندر
الدقهلية	المتصورة - ميت غمر - المنزلة - فارسكور - السنبلاوين - المطرية - أجا - دكرنس - كوم النور - منية سمندود - أتميد الزرقا - صهرجت الكبرى - أوليلة - عزبة البرج - بشلا .
المنوفية	شبين الكوم - منوف - الباجور - منشأة صبرى - تلا - أشمون - الينتانون - بركة السبع وديا الكوم - سبك الضحاك - شنوان - الشهداء - ميت بره .
الجيزة	الجيزة - حلوان - البدرشين - العياط - الطابية - الكوم الأخضر - نزلة السمان - كفر نصار - كفر طهرمس - طرة الاسمنت - المعصر - المعصرة المحطة - أوسيم - مزغونة - غمارة الكبرى - الصيف - مدينة الحوامدية ^(١)
الفيوم	الفيوم - سنورس - أبشواى - المنيا - العدة - طبار - العجمين - أطسا - طامية .
بنى سويف	بنى سويف - بيا - الواسطى - بوش - أشمنت - بليقيا - الشنتور - النويرة - أهناسيا المدينة .
المنيا	المنيا - الفشن - بنى مزار - مغاغة - سمالوط - معصرة سمالوط - الفكرية - البرجاية - شنرى - الغندة - ونزلة ج النصارى - بنى صالح - ثلث والقلعة - صفانية أقفوس - دمشتى - بنى عبيد - جريس - منشأة مطاى .
أسيوط	أسيوط - أبو تيج - منفلوط - ملوى - ديروط المحطة - النخيلة - صنبور - اليدارى - أيتوب - مير - ديروط الشريف - القوصية - دير مواس - الساحل - تندة الروضة - بنى محمديات ^(٢) - الدوير ^(٣)

(١) مدينة الحوامدية مضافة الى الجدول بقرار من وزير الخزانة رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٧ بعد أن صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٢٨ لسنة ١٩٦٦ بتحويل قرية الحوامدية الى مدينة وإلغاء قرية منا الأمير وبخسها الى نطاقها ليصبحا مدينة واحدة بإسم مدينة الحوامدية .

٢ - بندر بنى محمديات مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٢ لسنة ١٩٦٤ .

(٣) بندر الدوير مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٦١ لسنة ١٩٦٤

اسم المديرية	اسم اليندر
سوهاج	سوهاج - جرجا - طهطا - البلينا - أخميم - طما - المنشأة - الدمر - المراغة - أم نومة - شندويل - أولاد حمزة - بلصفورة - مشطا - بريس طوق شرق (١)
قنا	قنا - الأقصر - أسنا - قوص - نجع حمادى - فرشوط - نقادة - دشنا - بهجورة - وابورات أرمنت - قفط (٢)
أسوان	أسوان - كوم أمبو - إدفو - دراو (٣)
مطروح	مدينة مرسى مطروح (٤)
البحر الاحمر	رأس غارب - الغردقة - القصير (٥)

(١) مدينة أولاد طوق شرق مضافة الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٨ .

(٢) بندر قفط مضاف الى الجدول بقرار وزير المالية والاقتصاد رقم ١٢٨ لسنة ١٩٥٤ .

(٣) مدينة دراو مضافة بقرار محافظ أسوان رقم ١٣٣ لسنة ١٩٨١ - الوقائع المصرية العدد ٩٤ فى

١٩٨٢/٤/٢٢

(٤) نصت المادة الأولى من قرار محافظ مطروح رقم ٤٩١ لسنة ١٩٧٧ على الآتى :

تحتف مدينة مرسى مطروح من الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على المقاراة
المبنية خلال المدة من ١/١/١٩٧٠ حتى ١٩٧٧/١٢/٣١ - على أن يتم ربط الضريبة عليها إحتباراً من

١٩٧٨/١/١

(٥) مدن رأس غارب والغردقة والقصير مضافة بقرار محافظ البحر الاحمر رقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ - الوقائع

المصرية العدد ٤١ فى ١٦/٢/١٩٨٣

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة

بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية

وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات^(١)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الإطلاع على المادة ٥٣ من الدستور الموقت :

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له :

وعلى ما ارتأه مجلس الدولة :

قرر القانون الآتى

مادة ١ - تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى بها المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات .

كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات .

وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء .

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة الى المياني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكر .

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٥٤ فى ١١/٥/١٩٦١ .

مادة ٢ - في حساب متوسط الأيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية يزداد عدد حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر .

مادة ٣ - تسرى أسعار الضريبة المبينة في البنود ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن .

أما المباني وأجزائها وملحقاتها أصلا لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند (١) من المادة المذكورة .

مادة ٤ - على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية إلى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها .

ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقا للغرض الجديد اعتبارا من أول شهر يناير التالي لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن .

ويلزم مالك المبنى الذي لم يقم بالإخطار في الميعاد المحدد أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التي تقر على المبنى عن سنة كاملة .

مادة ٥ - تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعا ملزما وتنتشر في الجريدة الرسمية .

مادة ٦ - ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨١ (٢ نوفمبر سنة ١٩٦١) .

جمال عبد الناصر

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

بتاريخ ٢٥ يولية سنة ١٩٦١ صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على اقطاعات المبنية ويمقتضاه حدد سعر الضريبة على أساس متوسط القيمة الياجارية للحجرة بالوحدة السكنية . وقد تدرج هذا السعر حسب ذلك المتوسط ، فروعى فيه تصاعد سعر الضريبة بتساعد متوسط ايجار الغرفة .

ولقد كان الهدف من إصدار ذلك القانون الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة حتى توافر لأصحاب الدخل المحدودة والمتوسطة المساكن ذات الايجار المناسب الذى لا يرهقهم .

ومسيرة لسياسة الحكومة الاشتراكية ورغبة فى تخفيف أعباء المعيشة عن أصحاب الدخل المحدودة والمتوسطة رأت الوزارة أن تتبع الخطوة الأولى بخطوة أخرى فأعدت مشروع القانون المعروض الذى قضت المادة الأولى منه باعفاء المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيها من الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الاخرى واعفاء المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيها ولا يجاوز خمسة جنيها من الضريبة على العقارات المبنية فقط .

وليس المقصود من هذا الاعفاء التخفيف عن كاهل الملاك وإنما القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين ولذلك نص المشروع على خفض قيمة الايجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء ، وبذلك تكون الدولة قد نزلت عن الضريبة المستحقة لها لصالح المستأجر الفقير والمتوسط .

ويستفيد كذلك من هذا الاعفاء صغار المستأجرين لمبان يستعملونها فى أغراض غير سكنية وببذات الحدود المذكورة .

وقد انتهزت الوزارة فرصة اعداد هذا المشروع فضمنته بعض أحكام رأتها كفيلا بحسن تطبيق القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه نصا وروحا . فاقضى المشروع بان التصاعد

فى سعر الضريبة انما يتناول المباني المنشأة اصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن .
اما ما عداها من المباني التى أنشئت اصلا لاجراض السكن فيبقى سعر الضريبة عليها ثابتا
بمقدار ١٠ ٪ من القيمة الايجارية .

كما قضى المشروع بان يراعى عند حساب متوسط الايجار الشهري للحجرة بالحجرة
السكنية والذي على اساسه تحسب الضريبة والاعفاء ، بان يزداد عدد حجرات الوحدة حجرة
واحدة اذا اشتملت على صالة او اكثر .

ونظرا لاختلاف السعر باختلاف الغرض الذى أنشئ له المبنى اصلا فقد ألزم المشروع
المالك عند تغيير استعمال المبنى من غرض غير سكنى الى غرض سكنى أن يخطر الجهة
المختصة عن هذا التغيير ولا وقعت عليه غرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن
سنة كاملة باعتباره مخصصا للسكنى .

ولما كانت الوحدات السكنية غير متماثلة مما قد يستتبع بعض الصعوبات عند تنفيذ أحكام
هذا القانون فقد نص فى المشروع على تشكيل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير
الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير
عام مصلحة الاموال المقررة تختص بتفسير أحكام القانون وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن
تفسيرا تشريعيا ملزما . وبذلك يكفل المشروع وحدة الجهة المختصة بتفسير أحكام القانون بما
لا يعرضه لاختلاف الآراء باختلاف الجهات .

وتتشرف بعرض المشروع المذكور على السيد رئيس الجمهورية مفرغا فى الصيغة التى
أقرها مجلس الدولة رجاء الموافقة عليه واصداره ؛

نائب رئيس الجمهورية

قانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦
بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر
والتقدير لبعض اعقارات المبنية (*)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ - اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على اعقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خففت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبة ٢٠٪ .

ويعاد حساب القيمة القيمة الايجارية وفقاً لما يسفر عنه التقدير العام الجديد ، وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير وذلك إعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٦ .

مادة ٢ - لا يترتب على التخفيض المشار إليه فى المادة السابقة زيادة الاجرة التى يؤديها المستأجر للمالك .

مادة ٣ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

يوصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ؛

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٨ من ربيع الآخر سنة ١٣٨٦ (١٥ أغسطس سنة ١٩٦٦)

(٥) الجريدة الرسمية فى ١٩ أغسطس سنة ١٩٦٦ - العدد ١٨٥

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة

بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤
إستثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بقرار بعض الاعفاءات من
الضريبة على العقارات المبنية وخفض الأيجارات بمقدار الاعفاءات (٥)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة
وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل ، والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين
المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بقرار بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات
المبنية وخفض الأيجارات بمقدار الاعفاءات كـ

وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ في شأن تحديد أيجار الأماكن والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة لأيجارية المثبتة في دفاتر الحصر
والتقدير لبعض العقارات المبنية ؛

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٧ بتفويض رئيس الجمهورية في إصدار قرارات لها قوة
القانون ؛

وعلى ما أتاه مجلس الدولة ؛

(٥) الجريدة الرسمية في ٢ أكتوبر سنة ١٩٦٨ - المجلد ٤٠ .

قرر القانون الآتى

مادة ١ - إستثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المسار إليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدة المنشأة لتكون سكناً والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتي لا يجاوز متوسط الايجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .

وتحسب هذه الضريبة طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أساس القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه .

مادة ٢ - يقع عبء الضريبة المنصوص عليها فى المادة السابقة على شاغلى هذه العقارات ملاكاً كانوا أو مستأجرين ، وعليهم أن يؤدوها للمالك - العقارات المذكورة مع الايجار المستحق عليهم . وعلي هؤلاء الملاك أدائها الى الجهة الادارية الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الاوضاع وفى المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه .

مادة ٣ - على كل مالك لائ مبنى أو وحدة من المباني أو الوحدات المشار إليها بالمادة (١) أن يتقدم الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة بقرار كتابى فى خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المباني أو الوحدات أو تعديل إستعمالها لأغراض النشاط الخاضع لضريبة الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقاً للنموذج الذى يصدر به قرار من وزير الخزانة .

فإذا إمتنع المالك عن تقديم الاقرار المشار إليه أو ضمنه بيانات خاطئة أو أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الاعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق يلزم بأداء غرامة مالية تعادل مثل الضريبة مع أداء الضريبة المستحقة .

مادة ٤ - تسرى أحكام القانونين رقمي ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون .

مادة ٥ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به إعتباراً من أول يولية سنة ١٩٦٨ .

صدر برئاسة الجمهورية في ٣٠ جمادى الآخرة سنة ١٣٨٨ (٢٣ سبتمبر سنة ١٩٦٨) .

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة
بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩
بوضع إستثناء من حكم المادة ٣ من القانون رقم ٥٦
لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية^(١)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على المادة ١١٩ من الدستور :

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية ؛ والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر
والتقدير لبعض العقارات المبنية ؛

وعلى ما إرتأه مجلس الدولة ؛

قرر القانون الآتى

مادة ١ - إستثناء من حكم المادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن
ضريبة العقارات المبنية المشار إليه - يستمر العمل بالتقدير الام الاخير للقيمة
الايجارية للعقارات المبنية عام (١٩٦٠ - ١٩٦٩) وذلك لمدة سنتين إعتباراً من آخر
ديسمبر سنة ١٩٦٩ .

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، وتكون له قوة القانون
ولو وزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

صدر برباسة الجمهورية فى ١٦ شوال سنة ١٣٨٨ (٤ يناير سنة ١٩٦٩)

(١) الجريدة الرسمية فى ٣ يناير سنة ١٩٦٩ - العدد الثانى .

المذكرة الايضاحية
لمشروع قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة
بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩

باسم الامة

رئيس الجمهورية

تنص المادة الثالث من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية على إعادة حصر العقارات الخاضعة لاحكام هذا القانون حصراً عاماً كل عشر سنوات ، وتنص المادة الخامسة من هذا القانون على أن يجرى الحصر العام خلال السنتين الاخيرتين لكل فترة

ومن مقتضى ذلك أن ينتهى العمل بالتقدير العام الاخير للعقارات المبنية فى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٩ .

إلا أن هناك عديداً من الاعتبارات تدعو الى إستمرار العمل بالتقدير العام الحالى وإجراء إجراء حصر وتقدير عام جديد للعقارات المبنية يمكن إجمالها فيما يلى :

١ - ليس من اليسير على الاجهزة المنوط بها إجراء الحصر والتقدير العام بإمكانياتها الحالية إنجاز هذا العمل - خاصة أنها مشغولة حالياً فى تنفيذ مشروع الحصر العام للاطيان الزراعية وتوزيع التكاليف المشتركة والمورثة فضلاً عن ضخامة التكاليف اللازمة لتنفيذ عملية الحصر والتقدير التى تبلغ حوالى ٤٠٠٠٠ ألف جنيه - وذلك لا يتناسب مع أى زيادة متوقعة فى الضريبة .

٢ - التقدير العام الحالى يحقق إستقرار الاوضاع والعلاقة بين المالك والمستأجر وهو هدف تسعى الدولة لتحقيقه بإصدار التشريعات المتلاحقة فى حين أن التقدير العام قد يؤدى إلى خفض الضريبة أو زيادتها مما قد يعكس أثراً سلباً على العلاقة بين المالك والمستأجر .

٣ - نص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على ضرورة حصر وتقدير العقارات المستجدة سنوياً وهذا الحصر السنوى يغنى عن إجراء حصر عام .

٤ - العقارات المبنية خلال الفترة من أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، والتي صدرت بشأنها عدة قوانين بتخفيض الايجارات مما أثر على قيمتها الايجارية بالدفاتر قد صدر بشأنها القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتعديل القيمة الايجارية لها بدفاتر الحصر والتقدير وبذلك فقد حقق الاستقرار الفعلي للتقديرات المثبتة بالدفاتر للقيمة الايجارية للعقارات المشار إليها حيث خفضها بمقدار ٢٠٪ .

٥ - العقارات المبنية بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتي تخضع لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحسب قيمتها الايجارية طبقاً لاحكام هذا القانون تبعاً ، وللتزام لجان تحديد الايجارات بتقديرها يغنى عن إجراء حصر عام جديد .

ونظراً للظروف التي تمر بها البلاد حالياً وللاعتبارات المتقدمة فإن وزارة الخزانة تقترح استمرار العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية لمدة سنتين إعتباراً من تاريخ إنتهاء العمل بالتقدير المذكور .

وتحقيقاً من حكم المادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية المشار إليه - يستمر العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية عام (١٩٦٠ - ١٩٦٩ م) وذلك لمدة سنتين إعتباراً من آخر ديسمبر سنة ١٩٦٩ .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المذكور مفرغاً فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة ، رجاء الموافقة عليه وإصداره .

وزير الخزانة

قانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩

بتقرير بعض التيسيرات لمولى الضريبة على العقارات المبنية

وضع إستثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦

لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية^(١)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ - إستثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية تقسط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الإضافية للدفاع وضريبة الامن القومي وأجهزة الخفاء المستحقة عن سنة ١٩٦٨ والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أدائها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من يناير سنة ١٩٧٠ ويؤدى كل قسط من الضريبة السنوية وفقاً للقواعد وبالأوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة .

مادة ٢ - يوقف تطبيق أحكام القانون رقم ٤٦ سنة ١٩٦٨ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ إستثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على القعارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات على مولى محافظات بورسعيد ، الاسماعيلية ، والسويس من تاريخ العمل به وحتى تاريخ إزالة آثار العدوان وعودة الظروف الطبيعية الى حالتها بالمحافظات المذكورة ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور .

مادة ٣ - ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه ..

يصمم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى جمادى الآخر سنة ١٣٧٩ (٧ أغسطس سنة

١٩٦٩)

(١) الجريدة الرسمية فى ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ - العدد ٣٣ مكره تابع ،

المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩

لما كانت سياسة الدولة تتجه حالياً الى التيسير على ممولى الضرائب . لقد رُئى إمتداد هذه السياسة الى ممولى الضريبة على العقارات المبنية حتى يتمكنوا من سداد الضرائب المستحقة عليهم بما يتفق وقدراتهم المتاحة ولذا أعدت وزارة الخزانة مشروع القانون المرافق متضمناً التيسيرات الآتية :

(أولاً) تقرير تيسير عام لجميع ممولى الضريبة الذين عجزوا فى السنوات الاخيرة عن سداد كامل المستحق عليهم من ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومى وأجرة الخفاء المستحقة عن سنة ١٩٦٨ والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أدائها كلها أو بعضها بأدائها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من يناير ١٩٧٠ على أن يؤدى كل قسط منها مع الضريبة السنوية بنفس القواعد والضام المقررة لتحصيل هذه الضريبة (م ١ من المشروع) ، وتهدف الوزارة من هذا المشروع الى حث الممولين علي السداد وذلك بتنظيم تحصيل المتأخر من هذه الانواع على أقساط مما سيعود أثره لصالح الخزنة العامة .

(ثانياً) تقرير تيسير خاص بطائفة ممولى محافظات بورسعيد والإسماعلية والسويس الذين حالت - ظروف العنوان الإسرائيلى وتطبيق نظام التهجير الإجبارى عليهم وخلو الغالبية العظمى من العقارات الواقعة بهذه المحافظات من شاغليها - من تطبيق أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ الذى يقضى بتحصيل ضريبة العقارات المبنية على امبائى والوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكناً والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتي لا يجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة للوحدة السكنية بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية وضريبة أرباح المهن التجارية إستثناءً من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ وما تطلبه القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ من تقديم إقرارات من هؤلاء الممولين عن حقيقة الوحدات الخاضعة لأحكامه ، لهذا تضمن المشروع المرافق فى المادة ٢ منه وقف تطبيق أحكام القانون

رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٦ على ممولى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى تاريخ إزالة آثار العنوان وعودة الظروف الطبيعية الى حالتها بالمحافظات المذكورة ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور

ونظراً لما قد يتطلبه العمل من إصدار قرارات تنفيذية لهذا تضمن المشروع فى المادة ٣ منه أن يعمل به من تاريخ نشره وأناط الوزير الخزانة سلطة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .
وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق مفرغاً فى الصيغة القانونية التى أقرها مجلس الدولة رجاء التكرم بإتخاذ الإجراءات اللازمة لإستصداره .

وزارة الخزانة

قانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠

بإستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية
للعقارات المبنية عام (١٩٦٠ - ١٩٧١) حتى نهاية السنتين
التاليتين لإزالة آثار العنوان وذلك إستثناء من حكم المادتين
٣ و ١١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن
الضريبة على العقارات المبنية (٥)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ - إستثناء من حكم المادتين ٣ و ١١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن
الضريبة على العقارات المبنية ، يستمر حتى نهاية السنتين التاليتين لإزالة آثار العنوان ،
بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية عام ١٩٦٠ - ١٩٧١ .
مادة ٢ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ولوزير الخزانة إصدار القرارات
اللازمة لتنفيذه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٤ ربيع الآخر سنة ١٣٩٠ (٣٠ يونيو سنة ١٩٧٠) .

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠

تقضى المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية بأن تحصر العقارات الخاضعة للضريبة حصراً عاماً كل عشر سنوات . كما تنص المادة الخامسة من هذا القانون على أن يجرى الحصر العام خلال السنتين الأخيرتين لكل فترة وتقضى المادة ١١ من القانون نفسه على أن تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية تقديراً عاماً كل عشر سنوات ويعاد التقدير خلال السنتين الأخيرتين كل فترة .

وصدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه - ويتضمن في المادة الأولى منه بأن يستمر العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية عام ١٩٦٠ - ١٩٦٩ وذلك لمدة سنتين اعتباراً من آخر ديسمبر عام ١٩٦٩ .

ومن مقتضى ذلك أن ينتهى العمل بالتقدير العام الأخير للعقارات المبنية في آخر ديسمبر سنة ١٩٧١ وأن يجرى الحصر العام الجديد خلال سنة ١٩٧٩ .

وحيث قد إستجذبت إعتبارات تدعو الى إرجاء الحصر العام المذكور خلال هذه الفترة نظراً لظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد الآن مما يتعذر معه إجراء تقدير عام للمباني خصوصاً وأنه سيقترن على إجراء الحصر العام تحمل الدولة لتكاليف مالية ضخمة كما أنه لن يترتب على تأجيل هذا الحصر أية أضرار تعود على الدولة أو المواطنين بعد ما إستقرت العلاقة التأجيرية بين الملاك والسكان وصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - متضمناً في المادة التاسعة منه جواز قيام لجنة التقدير لتقدير العقارات المستجدة من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية مما يمكن معه وضع النظام يكفل لمتابعة حصر العقارات المستجدة حالياً .

لكل هذه الأسباب أعدت وزارة الخزانة مشروع القانون المعروض متضمناً في المادة الأولى منه أنه إستثناءً من حكم المادتين ٣ ، ١١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه -

يستمر العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الاجارية للمقارات المبنية عام ١٩٦٠ - ١٩٧١ وأناطت تحديد مواعيد الحصر والتقدير العام مستقبلاً الى قرار من رئيس الجمهورية .
ويتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق متفرغاً في الصيغة القانونية التي أقرها مجلس الدولة - رجاء التكرم بإتخاذ القرارات اللازمة لإستصداره .

وزير الخزانة

قانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

فى شأن إعادة حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر
الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية (*)

بإسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ - يعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الإيجارية مخفضة طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن او كانت تزيد على القيمة الإيجارية محددة طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن وذلك وفقاً للقواعد وطبقاً للإجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الخزانة .

مادة ٢ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، وعلى وزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٧ جمادى الأولى ١٣٩١ (٣٠ يونيو ١٩٧١) .

(*) الجريدة الرسمية فى ٨ يوليو سنة ١٩٧١ - العدد ٢٧ .

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

تقتضى أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية بأن يتم إجراء الحصر والتقدير العام لجميع العقارات المبنية كل عشر سنوات وتقيد القيمة الإيجارية التي تحدد على أساسها الضريبة على العقارات المبنية بالدفاتر ولا يجوز تعديلها إلا بعد إجراء حصر وتقدير عام جديد لهذه العقارات المبنية . وقد تم آخر حصر وتقدير عام للعقارات المبنية سنة ١٩٦٠ .

وقد صدرت قوانين بشأن تخفيض إيجار الاماكن كان آخرها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٥٦ في شأن تخفيض إيجار الاماكن وترتب عليه خفض إيجار العقارات المبنية مما ترتب عليه أن أصبح هذا الإيجار لا يتفق مع القيمة الإيجارية المثبتة في الدفاتر وكذلك فقد صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الاماكن وترتب عليه تشكيل لجان لتحديد هذا الإيجار فقامت بتحديد طبقاً لقواعد تختلف في بعض الأحيان عن القواعد السابق تطبيقها عند ربط الضريبة وذلك فترة الإنتقال اللاحقة لصدور القانون وقبل تشكيل اللجان المذكورة وقيامها بعملها .

ونظراً لأنه سبق أن صدر القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ قاضياً بأن تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة الإيجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية التي خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ المشار اليه إلا أن القانون المذكور لم يعالج جميع الحالات التي اختلفت فيها إيجارات العقارات المحددة بين المالك والمستأجر عن القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير .

وقد كان ما تضمنه القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه ليس إلا إصلاح وقتي لحين إجراء التقدير العام الجديد الذي كان مزمعاً العمل به سنة ١٩٧٠ وقد تأجل الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ تنتهيان في ديسمبر سنة ١٩٧١ .

كما أعدت وزارة الخزانة مشروع قانون لتأجيل الحصر والتقدير العام الجديد للعقارات المبنية لفترة ما بعد إزالة آثار العدوان . لما ترتب عليه أن أصبحت الحاجة ملحة الى معالجة

الخلاف الوارد بين الإيجار الذي يحصل عليه المالك فعلاً وما يثبت بدفاتر الضريبة .

ولما كانت مقتضيات العدالة أن يتم تحديد الضرائب العقارية بما يتفق مع الإيراد الفعلي للعقار ، وقد أوصت اللجنة الوزارية لشئون الإقتصاد عند عرض مشروع قانون إرجاء الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية عليها - أن تقوم وزارة الخزانة بدراسة موضوع ربط العوائد على العقارات التي خفضت قيمتها الإيجارية .

لهذا أعدت الوزارة مشروع القانون المرافق متضمناً في المادة ١ منه أن يعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد عن القيمة الإيجارية محددة طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه وذلك وفقاً للقواعد وطبقاً للإجراءات التي يصدر بها قرار من وزير الخزانة كما تضمنت المادة ٢ منه أن ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق مفرغاً في الصيغة القانونية التي أقرها مجلس الدولة - رجاء التكرم باتخاذ القرارات اللازمة لإستصداره .

وزير الخزانة

قانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠

بتقرير بعض التيسيرات على ممولى الضريبة على العقارات المبنية (١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ - إستثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يجوز لمدير عام مصلحة الضرائب العقارية تقسيط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومى وضريبة الجهاد وأجرة الخفراء المستحقة عن سنة ١٩٧٨ والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أدائها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من يناير سنة ١٩٧٩ ويؤدى كل قسط من الضريبة السنوية وفقاً للقواعد وبالأوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة .

مادة ٢ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى وزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣٠ ربيع الثانى سنة ١٤٠٠ (١٧ مارس سنة ١٩٨٠)

أنور السادات

(١) الجريدة الرسمية - العدد ١١ مكرراً فى ١٧/٣/١٩٨٠

تقرير لجنة الخطة والموازنة

عن مشروع القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠

وردت الى المجلس بتاريخ ١٦/١/١٩٨٠ مشروع قانون بتقرير بعض التيسيرات على ممولى الضريبة على العقارات المبنية ، وقد أحاله المجلس الى اللجنة بجلسته المعقودة بتاريخ ١٦ من يناير سنة ١٩٨٠ لبحثه ودراسته وتقديم تقريرها عنه .

وقد إجتمعت اللجنة بتاريخ ٢/٢/١٩٨٠ وحضر الاجتماع السيد عبد الخالق عبد السلام مندوباً عن الحكومة .

ويعد أن إطلعت اللجنة على مشروع القانون المعروض ومذكرته الإيضاحية ، وإطلعت على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له ، وعلى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة رضافية للدفاع ، وعلى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لاغراض الامن القومى ، وعلى القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ بفرض ضريبة على أملاك العقارات التى يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة الواحدة على ثلاثة جنيهات فى المباني والمنشآت زو المشغولة لأول مرة بعد نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ، وإستمعت الى مناقشات السادة الاعضاء والى الايضاحات التى زىداها السيد مندوب الحكومة تعرض تقريرها عنه فيما يلي :

تنص المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له ، تؤدى الضريبة مقدماً على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوم الاول من شهرى يناير ويونيه من كل سنة ويكون أداؤها فى مكاتب التحصيل الواقع فى دائرتها العقار والتى يصدر بتعيينها قرار من وزير المالية والاقتصاد .

ويجوز تحصيل الضريبة بطريق الحجز الادارى عند عدم أدائها فى المواعيد المقررة لمكاتب التحصيل المعنية لذلك .

ولما كانت سياسة الدولة تتجه حالياً الى التيسير على ممولى الضرائب فقد رأى أن يشمل هذا التيسير ممولى الضرائب على العقارات المبنية حتى يتمكنوا من سداد الضرائب المستحقة عليهم بما يتفق وقدراتهم المتاحة

ولذلك اعدت وزارة المالية مشروع القانون المعروض متضمناً في المادة الاولى منه إستثناء من حكم المادة ٢٥ السابق الاشارة إليها ، يقضى بتحويل مدير عام مصلحة الضرائب الحق في تقسيط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومي وضريبة الجهاد وأجرة الخفاء المستحقة عن سنة ١٩٧٨ والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أدائها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من شهر يناير سنة ١٩٧٩ على أن يؤدي كل قسط منها مع الضريبة السنوية بنفس القواعد والاوزاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة .

ونظراً لما قد يتطلبه العمل ن رصدار قرارات لازمة لتنفيذ المشروع بقانون نص في المادة الثانية منه على تحويل وزير المالية الحق في إصدار هذه القرارات .

وتنص المادة الثالثة على العمل به من تاريخ نشره .

واللجنة إذ توافق على مشروع القانون المعروض تقديراً منها للاعتبارات التي أعد من أجلها ، ترجو المجلس الموقر الموافقة على مشروع القانون بالصيغة المرافقة .

رئيس اللجنة

محمد إبراهيم دكروري

المذكرة الايضاحية

لمشروع القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠

لما كانت سياسة الدولة تتجه حالياً الى التيسير على ممولى الضرائب فقد رأى ، إمتداد هذه السياسة الى ممولى الضريبة على العقارات المبنية حتى يتمكنوا من سداد الضرائب المستحقة عليهم بما يتفق وقدراتهم المتاحة

لذا أعدت وزارة المالية مشروع القانون المرافق متضمناً فى المادة ١ منه على تقرير تسير عام لجميع ممولى الضريبة الذين عجزوا فى السنوات الاخيرة عن سداد كامل المستحق عليهم من ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومى وضريبة الجهاد وأجرة الخفاء المستحقة عن سنة ١٩٧٨ والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أدائها كلها أو بعضها بأدائها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من يناير سنة ١٩٧٩ على أن يؤدي كل قسط منها مع الضريبة السنوية بنفس القواعد والايضاح المقررة لتحصيل هذه الضريبة ، وتهدف الوزارة من هذا المشروع الى حث الممولين على السداد وذلك بتنظيم تحصيل المتأخر من هذه الانواع على أقساط مما سيعود أثره لصالح الخزانة العامة .

ونظراً لما قد يتطلبه العمل من إصدار قرارات تنفيذية لهذا القانون فقد تضمن المشروع فى المادة ٢ منه أن يعمل به من تاريخ نشره وأناط لوزير المالية سلطة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

وتتشرف وزارة المالية بعرض مشروع القانون المرافق مفرغاً فى الصيغة القانونية التى أقرها قسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المنعقدة فى ١٩٧٩/٢/٦ .

رجاء التكرم بالموافقة عليه وإحالة لمجلس الشعب لاتخاذ الاجراءات اللازمة لاصداره.

د . على لطفي

قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢

بإسريان بعض أحكام القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات
لمواطنى محافظات بورسعيد ، السويس ، الاسماعيلية ، وسيناء على
مواطنى محافظتى سيناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الاتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ - تسرى على مواطنى محافظتى سيناء الاعفاءات من الضرائب والرسوم
المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من المادة الاولى والمادة الثانية والفقرة الاولى من المادة
الثالثة من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد ،
والاسماعيلية ، والسويس وسيناء وذلك عن الفترة من أو يناير سنة ١٩٨١ حتى آخر ديسمبر
سنة ١٩٨١ .

مادة ٢ - يصدر وزير المالية القرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون .

مادة ٣ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ
نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

حسنى مبارك

(١) القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٦ نشر بالعدد ٢١ بالجريدة الرسمية فى مايو ١٩٧٦ وتنص المادة الثالثة على
يعفى ممولو الضرائب من كافة الضرائب والرسوم المقررة على العقارات المبنية الكائنة بالمحافظة المشار إليها
المستحقة على تلك العقارات وذلك من أول يناير ١٩٦٨ وحتى نهاية ديسمبر ١٩٧٤

تقرير لجنة الخطة والموازنة

عن مشروع قانون بـسريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء على مواطنى محافظتى سيناء

(القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢)

ورد الى المجلس بتاريخ ١٩٨٢/١/٢ ، مشروع قانون بـسريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء على مواطنى محافظة سيناء .

وقد أحاله المجلس بجلسته المعقودة فى ٢ من يناير سنة ١٩٨٢ ، الى لجنة الخطة والموازنة لبحثه ودراسته وتقديم تقريرها عنه للمجلس .

وقد أحيل هذا المشروع بقانون فى ٤ يناير سنة ١٩٨٢ الى مجلس الشورى ، إعمالاً لحكم البند (٢) من المادة (١٩٥) من الدستور والمادة (١٨) من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٨٠ فى شأن مجلس الشورى .

وقد إجتمعت اللجنة لهذا الغرض بتاريخ ١٩٨٢/١/٢٣ ، وقد حضر هذا الاجتماع السيدان حسام الدين فايد وكيل وزارة المالية ورئيس قطاع الشؤون التنفيذية بمصلحة الضرائب والمستشار يوسف شلبي مندوبين عن الحكومة .

وقد حضر من أعضاء مكتب اللجنة كل من السادة :

- الدكتور محمد طلحة عويضة رئيس اللجنة

- محمود السيد عبد الرحمن وكيل اللجنة

- محمد نبيل أبو السعود وكيل اللجنة

- يوسف محمد صديق أمين سر اللجنة .

وبعد أن إطلعت اللجنة على مشروع القانون المعروض ومذكرته الإيضاحية وإستعادت

أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطني محافظة بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء ، والقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ بسريان التيسيرات المقررة في القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ على مواطني سيناء

وإستمعت الى الايضاحات التي أدلى بها مندوب الحكومة والى مناقشة السادة الأعضاء وإطلعت على تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشؤون المالية والإقتصادية ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية عن هذا المشروع بقانون وعلى ما إنتهى اليه رأى مجلس الشورى في هذا الشأن ، تعرض تقريرها عنه فيما يلي :

لقد صدر القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لموالي محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء متضمناً تيسرات لهم وهي الاعفاء من ضريبة الأرباح التجارية والصناعية والضريبة على المهن غير التجارية وأيضاً الضريبة على الأطنان وعلى العقارات البنية عن المدة من أول يناير ١٩٦٨ الى آخر ديسمبر ١٩٧٤ التي غير ذلك من التيسيرات المقررة المنصوص عليها لهذا القانون .

ولما كانت الظروف التي أدت الى تقرير هذه التيسيرات إستمرت آثارها حتي الآن بالنسبة لمواطني سيناء بعد تقسيمها الى محافظتين سيناء الشمالية وسيناء الجنوبية ، لذلك صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ الذي يقضى بأن تسرى التيسيرات المقررة بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ على مواطني محافظتي سيناء حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٠ .

ونظراً لأن جزء من أراضي سيناء مازال محتلاً حتى الآن وسوف يتم تحريره حسب إتفاقية السلام في أبريل ١٩٨٢ ، حيث أن أبناء المحافظة المهجرين يوالون العودة الى المناطق المحررة من المحافظة ، وهم بلا شك يحتاجون الى وقت للإستقرار فضلاً على أنه قد تم الإنتهاء من تخطيط مشروعات التعمير والتنمية وبدء بالفعل في التنفيذ إلا أن نتائجها لم تظهر بعد وبالتالي لم ينعكس أثر ذلك على دخل الفرد الآن ، وبالإضافة الى ما تقدم فمازالت الأوضاع في المرحلة المبكرة من العودة الى سيناء تحتاج الى إستمرار رعاية الدولة لها .

لذلك أعد مشروع القانون المعروض وتقضى المادة منه بأن تسرى علي مواطني محافظتي سيناء الإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة الاولى والمادة الثانية والفقرة الاولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطني محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء عن تلك الفترة من أول

يناير ١٩٨١ حتى آخر ديسمبر ١٩٨١ .

ولقد روعى فى هذا المشروع بقانون قصر احكامه على الإعفاءات من الضرائب والرسوم المستحقة على الإيرادات من الأنشطة التجارية والصناعية والمهن غير التجارية التى يزاولها الممولون فى محافظتى سيناء وأيضاً من الضرائب والرسوم المستحقة عن الأطنان والمقارات المبنية الكائنة فى هاتين المحافظتين وذلك عن سنة ١٩٨١ .

وتتضمن المادة الثانية من مشروع القانون المعروض بأن يصدر وزير المالية القرارات اللازمة لتنفيذ هذا المشروع .

أما المادة الثالثة من المشروع فهى خاصة بالنشر فى الجريدة الرسمية .

واللجنة إذ توافق على مشروع القانون المعروض للأسباب والمبررات التى أشارت إليها فى مستهل هذا العرض ، ترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المرفقة .

رئيس اللجنة

دكتور / محمد طلحة عويضة

مجلس الشورى

تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشؤون المالية والاقتصادية ومكتب لجنة

الشؤون الدستورية والتشريعية عن مشروع قانون بـسريان بعض أحكام

القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطني

محافظات بورسعيد ، السويس ، الاسماعيلية ، وسيناء على

مواطني محافظتي سيناء

أحال السيد الدكتور رئيس المجلس بتاريخ ٤ يناير سنة ١٩٨٢ الى لجنة مشتركة من لجنة الشؤون الدستورية والاقتصادية ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية ومشروع قانون بـسريان بعض احكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطني محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء على محافظتي سيناء ، فنظرت اللجنة في إجتماعها مساء يوم الثلاثاء ٥ من يناير سنة ١٩٨٢ الذى حضره السيد الاستاذ / مختار حسن هانى وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى كما حضره السيد / يوسف شلبي مستشار وزارة المالية والسيد / إبراهيم عباس الباحث الاول بمصلحة الضرائب ممثلين لوزارة المالية وتورد اللجنة تقريرها عنه فيما يلى :

أحال مجلس الشعب هذا المشروع بقانون الى مجلس الشورى لاداء رأيه فيه اعمالاً لحكم البند ٢ من المادة ١٩٥ من الدستور والمادة ١٨ من القانون ١٢٠ لسنة ١٩٨٠ في شأن مجلس الشورى .

وقد إستعرضت اللجنة نصوص المشروع ومذكرته الايضاحية ، كما إستعادت نظر القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ ، قتبين لها أن هذا القانون كان قرر (المادة الاولى فقرة ١) بعض التيسيرات لمعولي محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء بإعفاثهم من جميع الضرائب والرسوم التى إستحققت أوستحق علي إيراداتهم الناتجة عن انشطتهم التجارية والصناعية والمهن غير التجارية التى كانوا يزاولونها في تلك المحافظات في الفترة من أول يناير سنة ١٩٦٨ وحتى آخر ديسمبر سنة ١٩٧٤ ، ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ بـسريان احكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ حتى نهاية سنة ١٩٨٠ على مواطني

محافظتي سيناء .

والواقع أن الاسباب التي دعت الي صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ ما تزال قائمة حتى وقتنا هذا حيث أن بعض اجزاء من محافظتي سيناء ما تزال واقعة تحت الاحتلال الاسرائيلي ، وإن كان ذلك ينقضى - بإذن الله - بإتمام الانسحاب التام للقوات الاسرائيلية في الخامس والعشرين من ابريل القادم ، إلا أن تعمير تلك الاجزاء وعودة الحياة الطبيعية اليها سوف تستغرق بعض الوقت .

ولذلك فإن المشروع بالقانون المعروض يقترح في مادته الاولى أن تسري على مواطني محافظتي سيناء الاعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة الاولى والمادة الثانية والفقرة الاولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ تقرير عض التيسيرات لمواطني محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء وذلك عن الفترة من أول يناير ١٩٨١ حتى آخر ديسمبر ١٩٨١ .

وقد تسأل بعض السادة أعضاء اللجنة عن المزايا التي يحصل عليها العاملون من غير أبناء محافظة سيناء ، ولكنهم يعملون بها . وقد أجاب السيد ممثل وزارة المالية على هذا التساؤل بما يفيد أن هؤلاء العاملين يتمتعون بالمزايا التالية :

- بدل طبيعة عمل بنسبة ٧٥٪ من المرتب تقرره بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٦ وإستمرار سريانه بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٨١ .

- بدل إقامة بنسبة ٣٠٪ من المرتب تقررت بالقانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٨٠ .

- إعانة شهرية بنسبة ٢٠٪ من المرتب تقررت بالقانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٧٦ لكافة العاملين بمحافظتي سيناء وقطاع غزة الذين كانوا في تلك المنطقة يوم ٥ يونيو لسنة ١٩٦٧ .

ومن الواضح أن هذا الوضع هو الذي أدى الى عدم الإشارة في المشروع المعروض الى الاعفاء الخاص بضرية المرتبات المنصوص عليه في القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ .

وقد إقتنعت اللجنة بوجهة النظر التي أداها السيد ممثل وزارة المالية . وبعد المناقشة توافق اللجنة على المشروع المعروض وترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المحال بها إليها .

رئيس اللجنة المشتركة

دكتور / عاطف صدقي

المذكرة الايضاحية

لمشروع قانون مد بعض التيسيرات المقررة فى

القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ على مولى محافظتى سيناء عن سنة ١٩٨١

صدر القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمولى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء متضمناً تقرير تيسيرات لمولى هذه المحافظات من الاعفاء من ضريبة الارباح التجارية والصناعية والضريبة على ارباح المهن غير التجارية والضريبة على الاطيان وعلى العقارات المبنية عن المدة من أول يناير ١٩٦٨ حتى آخر ديسمبر ١٩٧٤ وكذلك تيسيرات أخرى تتعلق بالتجاوز عن إسترداد من صرف بغير وجه حق من إعانات ومبالغ مقسطة أو مقابل تهجير وعن تحصيل الغرامات الإدارية والمبالغ الإضافية فوائد التأخير وإشتراكات التأمينات الإجتماعية الى غير ذلك من التيسيرات المنصوص عليها فى هذا القانون .

ونظراً لأن الظروف التى دعت الى تقرير هذه التيسيرات إستمرت اثارها قائمة النسبة المواطنين بعد تقسيمها الى محافظتين سيناء الشمالية وسيناء الجنوبية .

فقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ ونص على أن تسرى التيسيرات المقررة بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ على مواطنى محافظتى سيناء حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٠ .

ونظراً لعدم عودة الحياه الطبيعية الى محافظتى سيناء حتى الآن للأسباب الآتية :

١ - لازال جزء من أراضى سيناء محتلاً حتى الآن وسيتم تحريره حسب إتفاقية السلام فى إبريل عام ١٩٨٢ ، مما يتسبب عنه وجود بعض أهالى هذا الجزء يعيشون فى العريش والمدن الأخرى .

٢ - لازال أبناء المحافظة المهجرين يوالون العودة الى المناطق المحررة من المحافظة ويحتاجون الى وقت للإستقرار بالنظر الى أزمة الإسكان والتنمية ..

٣ - تم الإنتهاء من تخطيط مشروعات التعمير والتنمية وبدئ فى التنفيذ إلا أن نتائجها

لم تظهر بعد لقصر المدة وبالتالي لم يتعكس أثر ذلك على دخل الفرد لكن .

٤ - ما زالت الأوضاع فى سيناء تحتاج الى رعاية فى المرحلة المبكرة من العود مما يرى معه إستمرار رعاية الدولة .

لذلك أعد مشروع القانون المرافق نص على أن :

تسرى على مواطنى محافظتى سيناء الإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها فى الفقرة الأولى والمادة الثانية والفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء عن سنة ١٩٨١ .

هذا وقد روى فى المشروع قصر أحكامه على الإعفاءات من الضرائب والرسوم المستحقة على الإيرادات الناتجة عن الأنشطة التجارية والصناعية والمهن غير التجارية التى يزاولها الممولون فى محافظتى سيناء فحسب ومن الضرائب والرسوم المستحقة عن الأطنان والعقارات المبنية الكائنة فى هاتين المحافظتين أيضا وذلك عن سنة ١٩٨١ .

ومن ثم فقد رأى حذف التيسير الذى كان منصوصا عليه فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ والذى كان ينص على مضاعفة الإعفاءات الخاصة بالأعباء العائلية بالنسبة لضريبتى الأرباح التجارية والصناعية وأرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة للإيرادات الناتج عن الأنشطة التجارية والصناعية والمهن غير التجارية التى تزاول خارج هاتين المحافظتين .

كما رأى حذف التيسير الخاص بالضريبة العامة على الإيراد والذى كان يقضى بأن يعفى من الضريبة العامة على الإيراد المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت المستحقة لمولى الضرائب من العاملين بالجهاز الإدارى للدولة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة والقطاع العام فى حدود ألف جنيه فى السنة وذلك بالإضافة الى الإعفاءات المنصوص عليها فى القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٤٩ بتقرير ضريبة على الإيراد العام وذلك إكتفاء بالمزايا والإعفاءات الضريبية التى تضمنها القانون الجديد الخاص بالضرائب على الدخل والذى رفع حد الإعفاء من الضريبة العامة على الدخل الى ٢٠٠٠ جنيه سنويا .

ويتشرف نائب رئيس الوزراء للشؤون الاقتصادية والمالية ووزير المالية بعرض مشروع القانون المرافق على السيد رئيس الجمهورية مفرغا في الصيغة القانونية التي أقرها قسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٨١/١١/٢٤ .
رجاء التفضل في حالة الموافقة بإحالته الى مجلس الشعب .

تحريرا في ١٩٨١/١١/٢٩

نائب رئيس مجلس الوزراء للشؤون

الاقتصادية والمالية ووزير المالية

دكتور عبد الرزاق عبد المجيد

قانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٤

بشأن إستمرار إعفاء مدن محافظة شمال سيناء من الضرائب

والرسوم المقررة على العقارات المبنية حتى ١٩٨٤/١٢/٣١ (١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستمر العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢ ، فيما تضمنته عن الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ ، وذلك بالنسبة لمحافظة شمال سيناء ، وحتى ١٩٨٤/١٢/٣١ .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٤ جمادى الآخرة سنة ١٤٠٤ (٢٧ مارس ١٩٨٤) .

حسنى مبارك

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٥٤

نظم الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ الخاص بالإجراءات التى تتعلق بعوائد جميع أبنية القطر المصرى ذات الايراد المعدل بالمرسوم بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٣٧ - أحكام الضريبة المفروضة على العقارات المبنية وما فى حكمها .

وقد كشف التطبيق العملى لهذا الأمر العالى خلال هذه الحقبة من الزمن عن غموض فى بعض أحكامه ونقص فى بعضها الآخر .

لذلك أعد مشروع القانون المرافق متضمنا التعديلات الآتية :

الباب الأول

يبين الأمر العالى على سبيل الحصر أنواع الأمكنة التى تفرض عليها العوائد - ولما كان هذا التحديد قد يترتب عليه عدم خضوع بعض المباني الى أحكام القانون لذلك أورد المشروع نصا هاما يشمل العقارات المبنية أيا كان الغرض الذى تستخدم فيه وأيا كانت مادة بنائها - ليندرج تحت هذا النص البيوت والدعبيات والمصانع والمعامل والوابورات والحوانيت والمحالج والمطاحن والمتاجر وما الى ذلك ويدخل فى مواد البناء الحجر والطوب والخشب والزجاج وغيرها .

كما أعتبر فى حكم العقارات المبنية الأراضى الفضاء المستغلة أو المستعملة سواء أكانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها مسورة أو غير مسورة وبذلك تخرج الأراضى المزروعة لخضوعها لضريبة الأطنان .

كما إستثنت الأراضى الفضاء المجاورة لمساكن القرى والداخله فى نطاق ضريبة العقارات المبنية المستعملة أجزائنا خاصة لأهالى القرية .

وكما أعتبر المشروع أيضا فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان تركيبها مقابل نفع أو أجر .

وقد نصت المادة الثانية على عدم سريان هذه الضريبة إلا على المدن والبلاد التى صدرت بها أوامر عالية أو مراسيم يربط الضريبة عليها بالتطبيق للأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس

سنة ١٨٨٤ والمبينة بالجدول المرافق للقانون الجديد .

كما أجاز لوزير المالية والإقتصاد أن يضيف الى هذا الجدول مدنا أو بلادا جديدة بعد أخذ رأى المجالس إن وجدت وبعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إذا لم يكن بالبلدة مجلس بلدى .

الباب الثانى

وقد نظم الباب الثانى حصر العقارات فنصت المادة الثالثة على أن تحصر العقارات المنصوص عليها فى المادة الأولى حصرا عاما كل ثمانى سنوات أخذا بما جرى عليه العمل إستنادا الى ما تقضى به المادة ٧ من الامر العالى من أن يستمر تقرير اللجان ثابتا لمدة ثمانى سنوات ثم أوجبت أن يحصر فى كل سنة ما يأتى :

(أ) العقارات المستجدة .

(ب) الأجزاء التى أضيفت الى عقارات سبق حصرها .

(ج) العقارات التى حدثت فى كل أجزائها أو فى بعضها تعديلات غيرت معاملها أو من كيفية إستعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا .

(د) العقارات والأراضى القضاء المستقلة التى زال عنها سبب الإعفاء المنصوص عليه فى المادة ١ .

كما نص فى المشروع على أن يقوم بحصر العقارات فى كل مديرية أو محافظة موظفون يندبهم وزير المالية والإقتصاد أو من ينيبه عنه فى ذلك (المادة الرابع) .

وإستحدثت المادة الخامسة حكما من مقتضاه أن يشرع الحصر العام فى السنتين الأخيرتين لكل فترة .

الباب الثالث

وقد خصص الباب الثالث للإقرارات التى يلتزم بتقديمها أصحاب العقارات وأوجبت المادة ٦ على كل مالك أو متفيع بعقار تنطبق عليه أحكام المادة أن يقدم الى القسم المالى بالمديرية أو المحافظة الكائن فى دائرتها العقار إقرارا كتابيا بينها وجعلت عبء تقديم الإقرار عن العقارات المملوكة لناقص أهلية أو الغائب أو لشخص إعتبارى على من يمثله قانونا وعلى ناظر

الوقف عن العقارات الموقوفة .

وبينت المادة ٧ ما يجب أن يشتمل عليه الإقرار من بيانات وفرضت غرامة تعادل مثل الضريبة المقررة عن سنة كاملة إذا تضمن الإقرار بيانات غير صحيحة أو قدم بعد الميعاد .
وأجازت المادة ٨ لمن تفرض عليه غرامة طبقاً للمادة ٧ أن يتظلم الى مدير عام مصلحة الأموال المقررة خلال ٩٠ يوماً من تاريخ تكليفه بالأداء ويكون قرار المدير العام في التظلم نهائياً .

الباب الرابع

ونظم الباب الرابع وعاء الضريبة وسعرها فقررت المادة ٩ فرض الضريبة على أساس القيمة السنوية للعقارات التي تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها في المادة ١٣ مع مراعاة جميع العوامل التي تؤدي الى تحديد الأجرة وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها إذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة .

واختصت المادة ١٠ ببيان ضريبة المصانع والمعامل وذلك على أساس الأجرة السنوية المتفق عليها إذا كان العقد شاملاً للمصنع كله وخالياً من شبهة الصورية أو المجاملة وإلا قدر الإيجار السنوي على أساس ٨ ٪ من قيمة ثمنه أرضاً ومبانٍ .

وتشجيعاً للمصانع القائمة وإنشاء مصانع جديدة قد أغفل إدخال العدد والآلات الثابتة في تقدير المعامل والمصانع ورغم أن الأمر العالي الصادر في ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ كان يفرض هذه الضريبة في المادة الثالثة منه وأن مجلس الدولة رأى ضرورة العمل بهذا النص وعدم التعويل على قرار مجلس الدولة الصادر في ١١ نوفمبر سنة ١٨٨٦ القاضى بأن لا يدخل في تقدير أجر المعامل إلا قيمة أجر البناء من حيث هو بصرف النظر عن الآلات والعدد الموجودة فيه حتى ولو كانت ثابتة .

وبينت المادة الحادية عشرة المدة التي يستمر تقدير القيمة الإيجارية خلالها سواء بالنسبة الى العقارات التي تحصر حصراً عاماً أو التي تحصر في كل سنة - كما قضت بعدم جواز تعديل التقدير خلال مدته إلا لأحد الأسباب المبينة في الفقرة الثانية من المادة ، وهي حالات يترتب عليها تغيير في الإيجار السنوي .

ويكون لصاحبه حق المعارضة في التقدير الذي يعلن به .

أما عن سعر الضريبة فقد بين الأمر العالى فى المادة الأولى منه قيمة الضريبة على العقارات المبنية بجزء من إثنى عشر من قيمة أجرته السنوية . ثم صدر أمر عال فى ٥ فبراير سنة ١٩٠٩ بعد موافقة الدول الأجنبية بزيادة الضريبة بمدينة القاهرة الى عشرة فى المائة وأجاز للحكومة تعميم هذه الزيادة فى المدن الأخرى التى تباشر الحكومة فيها إنشاء مجارى أو أعمال صحية مماثلة فيها بشرط أن يكون ذلك بأمر عال بعد موافقة الدول .

وبالرجوع الى القوانين المعمول بها فى بعض الدول الأجنبية وجد أن هذه الضريبة فى تركيا ١٢ ٪ من صافى الإيجار بعد استبعاد ٢٠ ٪ مقابل مصروفات الصيانة وفى رومانيا ١٠ ٪ « عدا ١ ٪ مقابل مصروفات تحصيل » وفى فرنسا ١٨ ٪ بعد إستبعاد ٢٥ ٪ من القيمة الإيجارية للبيوت و ٤٠ ٪ للمصانع وذلك مقابل مصروفات الصيانة وفى إيطاليا ١٠ ٪ .

وقد نص فى المشروع على جعل نسبة الضريبة ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية فى جميع المدن والبنادر .

وقد يبدو لأول وهلة أن فرض الضريبة على العقارات المبنية بهذه النسبة يقل كثيرا عن نسبة ضريبة الأهلان الزراعية البالغة ١٤ ٪ غير أنه إذا روعى فى تقدير الضريبتين إستهلاك العقارات المبنية الذى لا يتوافر فى الأراضى الزراعية لتبين أن الفرق بينهما معلوم .

هذا وقد روى أنه لا محل للتفرقة التى أوردتها الأمر بين المدن التى أنشأت الحكومة فيها مجارى وتلك التى لم تنشأ فيها فإن الضريبة فى الحالتين تؤخذ على أساس قيمة الملك الإيجارية وهذه القيمة تتأثر بالزيادة إذا إتصلت بالمجارى وبالتبعية لها تزداد الضريبة على هذا الملك عند تقديره أما الملك - الذى لم يتصل أو ينتفع بالمجارى فتظل باقية على حالها .

وفى مدينة القاهرة عقارات كثيرة غير منتفعة بالمجارى ومع ذلك يؤدى أصحابها ١٠ ٪ من قيمة إيجارها فمن العدل مساواتهم فى الضريبة مع الملاك فى المدن الأخرى .

وروى حذف ما أوردته المادة ٢٥ من الأمر العالى وضم مصروفات التحقيق التكميلية ومعابنات آ الخبرة وغير ذلك من الإجراءات التى يأمر بها مجلس المراجعة ضد من رفضت طلباتهم وذلك إكتفاء برقع النسبة الى ١٠ ٪ بجميع المدن والبلاد فضلا عن أن مجلس المراجعة يمثل عادة فى بعض الحالات التى ضرورة معابنتها بنفسه وتحقيقها بمعرفته أو بمعرفة من يتنبه من أعضائه للقيام بهذه المأمورية .

ولم يستعن مجلس المراجعة حتى الآن بأل الخبرة وليس من الاستاد فر. قوانين الضرائب العقارية أن يستاعن فيها بأل الخبرة ما دام قد روعى فى تكوين اللجان الابتدائية أو لجان الاستئناف تمثيل أصحاب العقارات المبنية .

وقضت المادة الرابعة من الأمر العالى بأن تقدير الأجرة يكون بمعرفة لجنة تؤلف فى كل مدينة أو بندر أو قسم من ثلاثة مندوبين تعينهم الحكومة تكون لأحدهم الرئاسة وله رأى مرجح ومن ثلاثة أعضاء ينتخبون من بين خمسة وبواسطة أصحاب الأملاك .

وقد روعى فى المشروع أن يكون تشكيل لجنة التقدير من أربعة أعضاء اثنان منهم يمثلان الحكومة تكون لأحدهما الرئاسة وإثنان من أرباب العقارات المبنية يعينهما سنويا وزير المالية والإقتصاد وذلك بدلا من إنتخابهما بواسطة اصحاب العقارات أنفسهم إذا روعى فى تكوين هذه اللجان النحو المتبع فى تكوين لجان تقدير الأراضى الزراعية المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ .

وليس فى هذا الإجراء شئ يتعارض مع حقوق الملاك بعد أن أختير نصف أعضاء اللجنة من بينهم وما دام لكل منهم حق التظلم من تقدير اللجنة أمام مجلس المراجعة - كما هو منصوص عليه فى المادة الخامسة عشر من المشروع .

وقد نص أيضا على إعتبار العضو المعين من المالك مستقيلا إذا إمتنع عن الحضور ثلاث مرات متتالية من غير عذر تقبله اللجنة .

وإشترطت المادة لصحة إنعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الذى يؤيده الرئيس .

وجعلت المادة ١٧ من المشروع مقر مجلس المراجعة بالمحافظة أو عاصمة المديرية بما يتفق مع ما قضت به المادة الخامسة من الأمر العالى وزادت عليها أنه يجوز لرئيس المجلس بأن يعقد المجلس فى مقر المركز الكائنة فى دائرته العقارات المطلوبة الفصل فيه التظلمات المقدمة بشأنها .

وقد إشترط المشروع فى المادة ١٨ لصحة إنعقاد المجلس حضور أربعة من أعضائه ونص على أن تصدر قرارات بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح رأى الذى يؤيده الرئيس .

وأجازت المادة الثالثة والعشرون من الأمر العالى لصاحب الطلب أن يمتنع عن أداء

الأنساض التي تستحق بعد إنقضاء ثلاثة أشهر من وصول الطلب الى جهة الإختصاص الى أن يصدر القرار فى طلبه .

وقد دل الإختبار على أن جميع مجالس المراجعة تكون مرهقة جدا عقب اغتقدير العام لبحث الطلبات التي تقدم اليها والتي يستغرق الفصل فيها مدة قد تطول الى سنة أو أكثر مما يؤدى الى إرهاق المولين بأداء الأنساض السابقة والأنساض الجديدة وقد يتعذر على كثير منهم أداؤها لضخامة مبالغها مما قد يترتب عليه توقيع الحجز الادارية والعقارية على منقولاتهم أو عقاراتهم ثم بيعها .

فنظم المشروع هذه الحالة بأن أطلال المدة الى ستة أشهر حتى تكون الطلبات الباقية من غير فصل قليلة ولأصحابها حينئذ جواز أداء الضريبة المقررة قبل التعديل الى أن يفصل المجلس فى طلباتهم . فلا يرهقون بعد الفصل فى طلباتهم بالمطالبة بأنساض كثيرة متجمعة فضلا عن أن مدة السنة أشهر هذه تنتهى مع هذا القسط . أما فى حالة المباني الجديدة فيستمر المالك فى دفع الضريبة المقررة الى أن يصدر قرار بشأنها من مجلس المراجعة .

الباب السادس

وقد نص فى المشروع على الحالات التي تعفى من الضريبة (مادة ٢٦) وهى تنطبق على الحالات المعفاة لحكم الأمر العالى وما لحق به من أوامر أو قرارات عدا ما يأتى :

١ - جميع العقارات الخاصة بالمجالس البلدية كان قد أوقف تحصيل الضرائب عليها بناء على ما أشارت به وزارة المالية والإقتصاد ويرفع نهائيا من دفتر الإيرادات ما يعضى على وقف تحصيله ثلاث سنوات .

ثم رأى مجلس الدولة أخيرا إعفاء الأملاك المخصصة للمنفعة العامة سواء أكانت هذه الخدمة تؤدى بالمجان أو بمقابل .

أما مجالس الديريات فأملاكها المعدة مكاتب لإدارتها فتعامل معاملة أملاك المجالس البلدية والمحلية والقروية وأما ما كان مستعملا معاهد علمية أو صحية فتعفى من الضريبة .

وقد نظم المشروع حالتى الإعفاء وربط الضريبة على عقارات هذه المجالس بأن نص فيه على إعفاء عقاراتها المخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمجالس عمليات المياه والإنارة والمجارى والإسعاف وإطفاء الحريق

والمذابيح والحمامات والمغاسل وما شابهها .

٢ - دور القنصليات التي تكون ملكا للدول الأجنبية معفاء بحسب الأمر العالي من الضريبة إلا أنه يشترط في المشروع لإعفاؤها المعاملة بالمثل للدور التي تمتلكها الحكومة لدى تلك الدول وقد زيد على دور القنصليات دور السفارات والمؤسسات إذا لم يكن لها وجود حين صدر الأمر العالي .

٣ - مبانى العزب تعفى من الضريبة طبقا لمنشور المالية الصادر فى ١٥ ديسمبر سنة ١٨٨٦ إذا كانت لملك الأرض ويسكنها فلاحو العزب ومستخدموها بغير أجر .

وقد روعى في المشروع أن تعفى من الضريبة مبانى وبيوت سكان العزب غير المؤجرة والمخصصة لمنفعة الأراضى الزراعية المحيطة بها والتي شغلها زراعى ومستخدمو العزبة ومواشيهم وأنواتهم الزراعية ومحصولاتهم إذا كان صافى القيمة الإيجارية للمبنى الواحد لا يزيد على ثمانية عشر جنيها فى السنة .

٤ - الأحواش والمبانى الواقعة فى منطقة الجبانة غير المستعملة للسكنى المستمرة تعفى من الضريبة فإذا صادف وجود بعضها مشغولا بالمفروشات والأثاثات وغير مستعملة للسكنى تكون بموجب هذا المشروع معفاء من الضريبة أما ما يستعمل منها السكنى المستمرة فتزبط عليها الضريبة .

وأجاز الأمر العالي فى المادة العشرين لكل من ربطت عليه ضرائب بنوع الخطأ أو كتبت بها زيادة على مقدارها الحقيقى أن يطلب تصحيح الخطأ أو رفع الزيادة .

ولما كان هذا الإجراء إداريا إذ من الخطأ فى حالتيه المذكورتين واجب التصحيح فى أى وقت ينبئ إليه صاحب العقار أو صاحب المنفعة فليس هناك ما يدعو الى وضع نص خاص فى المشروع إكتفاء بالإشارة الى ذلك فى اللائحة التنفيذية التى تلحق به .

لذلك أجازت هذه المادة رفع العوائد كلها أو بعضها إذا تخرب العقار كله أو جزء منه أو إستمر كله أو جزء منه خالية ستة أشهر على الأقل بشرط ألا يكون أصحاب العقار أو المنفعة فيها إنتفعوا به خلال المدة .

وقد نظم المشروع فى مادته الثانية والعشرين حالة الرفع بما يتضمن هذه الأسباب وأوضح حالة الخلو التى تستوجب رفع الضريبة بما لا يدعو الى أى ليس فى تفسيرها فإشترط فيها

أن يكون العقار خاليا لمدة ستة أشهر على الأقل من السكن وما يحتويه كالمفروشات أو العدد أو الآلات أو غيرها ولم ينتفع به بأى وجه من أوجه الإنتفاع خلال هذه المدة .

وقد أضاف المشروع الى حالات الرفع حالة ما إذا أصبح العقار قابلا للإغفاء طبقا لما جاء فى المادة ٢٦ من المشروع .

عين الأمر العالى فى مادته الثانية والعشرين موعد تقديم طلبات رفع العوائد لسبب تخرب العقار أو جزء منه أو لسبب خلوه من السكن بأن جعل هذا الموعد فى الشهر الذى يلى هذا التخرّب أو نهاية الخلو فإن لم تقدم الطلبات فى هذا الميعاد سقط الحق فى تقديمها .

ثم نص أيضا فى الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة منه على أنه إذا لم يخبر أصحاب الأملاك أصحاب المنفعة فى النصف الأول من شهر نوفمبر من كل سنة بما هدم من الأبنية أو تخرب أو صار غير قابل لربط العوائد عليه - يسقط حقه فى طلب رفع العوائد عن هذه الأملاك فى السنة الأولى .

ويوجد بين المادتين المذكورتين تعارض ظاهر بالنسبة الى طلبات تخرب إذ قضت المادة الثانية والعشرين منه بسقوط هذا الحق إذا لم يقدم الطلب فى الشهر الذى يلى التخرّب بينما تقضى المادة التاسعة منه بسقوط هذا الحق إذا لم يقدم الطلب فى شهر نوفمبر من كل سنة .

وقد وجد المشروع فى المادة (٢٢) موعد رفع الضريبة فى جميع الحالات المنصوص عليها فى المادة الثانية والعشرين منه بأن جعل الرفع بناء على طلب صاحب الشأن ومن تاريخ تقديم الطلب على النحو الذى جاء فى قانون ضريبة الاطيان رقم ١١٣ لسنة ١٩٢٩ فى المادة الحادية عشرة منه .

أما ما نص عليه الأمر العالى من تقديم الطلب فى الشهر الذى يلى نهاية الخلو فأمر يتطلب تحقيقات إدارية كثيرة والإستعانة فيها بشهادة الشهود والفصل فى هذا التحقيق يكون قائما على مجرد قرائن قد يتعارض بعضها مع بعض بما يتعذر معه الوقوف على الحقيقة وبالتالي عدم إمكان الفصل فى مثل هذه الطلبات الذى عالج مشروع القانون على النحو الذى أسلفنا الإشارة اليه .

وقد أوجب المشروع أن يرافق كل طلب رفع ضريبة القسيمة الدالة على أداء القسط المستحق على العقار الى وقت تقديم الطلب وذلك يتفق على ما نصت عليه الفقرة الأولى من

المادة ٢٣ من الأمر العالى التى تتداخل كلها أو بعضها فى المنافع العامة وإستمر العلل فى رفع ضرائب هذه العقارات نسبيا لما تتبع فى فوات ضرائب الأطنان .

وقد روى فى المشروع أن يشتمل على مادة تنظيم رفع الضريبة عن الجزء المتداخل فى المنافع العامة وأن يكون الرفع من تاريخ الإستيلاء الفعلى .

الباب الثامن

وقد فصل الباب الثامن ما يتعلق بتحصيل الضريبة فقضى فى المادة ٢٥ بأن تؤدى الضريبة على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوما الأولى من كل سنة وذلك بدلا من أربعة أقساط متساوية كما جاء فى المادة ١٢ من الأمر العالى وتقليل مدد الأقساط فى مصلحة كل من الحكومة والمول فهو ييسر على الأولى التحصيل ويقلل من عدد الحجز الممكن توقيعها على الثانى ومن ثم يوفر عليه مصروفات إجراءاتها .

كما قضى بأن يكون أداء الضريبة فى مكاتب التحصيل الواقع فى دائرتها العقار والتى يصدر بتعيينها قرار من وزير المالية والإقتصاد ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الادارى عند عدم أدائها فى المواعيد المقررة لمكاتب التحصيل المعينة لذلك وهو ما قضت به المادة ١٤ من الأمر العالى .

وقد نص فى المادة ٣٦ على أن يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع أصحاب العقارات عن أداء الضريبة بقدر الأجرة المستحقة عليهم بغير حاجة لإجراءات قضائية وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة التى تسلم اليهم كإيصال من المالك وعلى أن أداء الأجرة معجلا من المستأجر لا يعفيه من التضامن مع المالك فى أداء الضريبة المطلوبة إذا زاد على أجرة ثلاثة أشهر ويشترط أن يكون أداء الأجرة بموجب مخالصة ثابتة التاريخ قبل موعد إستحقاق الضريبة المطلوبة كما إستحدثت الفقرة الثالثة من هذه المادة حكما لم يكن بالمادة ١٦ من الأمر العالى المقابلة وهو إعتبار صاحب الأرض متضامنا مع صاحب المبانى فى أداء الضريبة المستحقة .

وقد نصت المادة ٢٧ من المشروع أن للحكومة فيما يختص بتحصيل الضريبة حق الإمتياز على الإيجارات والإيراد الخاص بالعقارات المبنية والأراضى الفضاء المستغلة المستحقة عليها الضريبة وعلى المبانى والأراضى المقامة عليها أو الملحق بها سواء كانت هذه الأراضى ملكا لأصحاب المبانى أو لغيرهم وهو يماثل ما تنص عليه المادة ١٥ من الأمر العالى مع إضافة

الأراضي المقامة عليها المباني والمحقة بها سواء كانت هذه الأراضي ملكاً لأصحاب المباني أو
لغيرهم .

الباب التاسع

ونصت المادة ٢٨ على أن يستمر العمل بالضريبة المربوطة وقت صدور هذا القانون وما
يربط منها بعد ذلك وفقاً للتقدير السنوي في حدود أحكام هذا القانون الى نهاية سنة ١٩٥٧ .

وقضت المادة ٢٩ بإلغاء الأمر العالي الصادر في ١٢ مارس سنة ١٨٨٤ .

وخولت المادة ٣٠ لوزير المالية والإقتصاد إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا
القانون كما عيّنت بدء العمل به ابتداء من أول يناير سنة ١٩٥٤ .

وتتشرف وزارة المالية والإقتصاد بعرض مشروع القانون على مجلس الوزراء مفرغاً في
الصيغة القانونية التي أقرها مجلس الدولة حتى إذا ما وافق عليه إتخذت الإجراءات اللازمة
لإستصداره .

وزير المالية والإقتصاد

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥

تبين عند تنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية وتطبيقه أن ثمة تعديلات ترى الوزارة إدخالها على القانون الحالى .
ونستعرض فيما يلى التعديلات المقترحة :

١ - للهيئات أو الشركات ذات الإمتياز على عقارات مقام بعضها على أرض ملك الحكومة وبعضها على أرض تملكها وتؤول ملكيتها للحكومة بعد فترة محددة أو بعد إنتهاء عقود الإمتياز ، وقد اختلفت الآراء على إخضاعها لضريبة المبنى أو عدم إخضاعها لهذه الضريبة وصدرت بعض أحكام تؤيد عدم إخضاعها ، ولذا كان من الضرورى منعاً لأى لبس فى هذا الموضوع النص فى مشروع القانون المعروض على إخضاعها للضريبة وقد أضيفت فقرة جديدة فى آخر المادة (١) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بإخضاع هذه العقارات للضريبة .

٢ - أعطت الفقرة الأخيرة من المادة (٢) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الحق لوزير المالية واقتصاد أن يضيف بقرار منه الى الجدول المرافق مدناً جديدة وذلك بعد أخذ رأى المجالس البلدية والقروية فى البلاد التى بها مجالس وبعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية بالنسبة للبلاد التى ليست بها مجالس .

ولما كان كثيراً ما يحدث أن يتطلب الأمر تعديل حدود بعض المدن تبعاً لاتساع العمران - كإدخال بعض أجزاء أقيمت بها مبانى لإخضاعها للضريبة على العقارات المبنية ، فقد رأى أن تعدل الفقرة المذكورة حتى يكون النص شاملاً لحالتى إضافة أو حذف مدن جديدة أو تعديل حدود المدن المبنية بالجدول .

٣ - لاحظت الميزانية أن إجراء الحصر والتقدير العام كل ثمان سنوات يكلف الحكومة مصاريف كثيرة فضلاً عن وجوب إعطاء الضريبة فترة إستقرار بين الأهالى بعضهم بعضاً ، وبينهم وبين الحكومة - ولذا جعلت فترة الحصر والتقدير عشر سنوات بدلاً من ثمانى .

٤ - تنص الفقرة (١) من المادة (٦) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أنه فى حالة الحصر العام يقدم الإقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للتقدير العام عن كل من العقارات التى يملكها أو ينتفع .

ولما كان الإقرار لازماً قبل عملية الحصر حتى تستأنس به لجان الحصر المنصوص عليها في المادة (٤) من القانون المذكور - فقد إستبدلت كلمة (التقدير) بكلمة (الحصر) حتى يكون الوضع صحيحاً .

هـ - إحتمل النص الوارد بالفقرة الأخيرة من المادة السابعة من القانون المذكور - الخاص بفرض الغرامة - معنيين : فرض غرامة واحدة - أو غرامتين ، مما تعذر على بعض الجهات تطبيقه عند العمل به ، فوضع النص في المشروع بصورة واضحة تؤدى الى الفرض المقصود منه وهو توقيع غرامة واحدة فيحالة التأخير في تقديم الإقرار وتضمنه بيانات غير صحيحة .

٦ - إشتربت الفقرة الأولى من المادة (١٣) من القانون رقم ٥٦ المشار اليه ، أن يكون أعضاء لجان التقدير من الملاك ممن يؤيدون ضريبة مبان لا تقل عن ثلاثة جنيهاً كما إشتربت الفقرة الأولى من المادة (١٦) من القانون نفس الشرط بالنسبة لأعضاء مجالس المراجعة من الملاك ثم إشتربت المادة الأخيرة أن تكون رئاسة المجلس لأخذ موظفى الحكومة لا تقل درجة وظيفته عن الدرجة الثالثة .

وقد تبين أن بعض البلاد التى أخضعت للضريبة لا يوجد بها ملك ينطبق عليهم الشرط انفة الذكر ، وبالتالي تعذر تشكيل لجان التقدير ومجلس المراجعة بها كما تبين أنه لا يوجد في بعض الجهات موظفون في الدرجة الثالثة فما فوق لرئاسة مجلس المراجعة لذلك حذف هذان الشرطان من المادتين المذكورتين .

٧ - تقضى ضمننا المادة (١٤) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بأخطار كل ممول بعنوانه الموضح بالإقرار المنصوص عليه بالمادة (٧) بمقدار الضريبة التى ربطت عليه ، وتاريخ النشر في الجريدة الرسمية ، وذلك لإمكان أن يتقدم الممول لمجلس المراجعة من هذا التقرير في خلال ستة أشهر من تاريخ النشر .

ولأن بعض الجهات تقوم بإخطار الممولين قبل إنتهاء المدة المنصوص عليها في القانون بفترة قصيرة لذلك كان من الضروري تعديل المادة ١٤ تعديلاً يقضى بوجوب الإخطار في مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ النشر حتى يكون هناك متسع من الوقت أمام الممولين في التظلم . وليحفظ حق الممول دائماً في التظلم خلال ثلاثة أشهر على الأقل من تاريخ إخطاره .

٨ - ينص ضمننا البند (ج) من المادة (٢١) من القانون رقم ٥٦ المذكور على إعفاء الإبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والإجتماعية ولا تكون منشأة لغرض الإستثمار بل معدة

لمزاولة النشاط الخيري والإجتماعي .

وقد تبين أن هناك جمعيات علمية تؤدي رسالة علمية عامة لا تختلف عن الرسائل ، التي تؤديها الجهات الأخرى التي شملها البند (ج) كجمعية الاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع وعرضا تنشيط الأبحاث النظرية والعلمية الخاصة بالعلوم الإقتصادية والإجتماعية والقانونية . وجمعية الحشرات وعرضاها التعمق في بحث علم الحشرات والعمل على تقدمه والحث على إستقصاء ما يتعلق بأنواع الحيوان المصري وتقديم المساعدات والإستفسارات العلمية والتسميات الحشرية وغير ذلك من الجمعيات العلمية .

لذلك أضيفت العقارات المملوكة لجهات أو جمعيات علمية الى الحالات المنصوص عليها في البند المذكور .

٩ - يقضى البند (ب) من المادة (٢٢) من القانون رقم ٥٦ المشار اليه بأن ترفع الضريبة إذا خلا العقار كله أو جزء منه من السكن وما يحتويه مدة ستة أشهر متوالية على الأقل ولم ينتفع به في هذه المادة بأي وجه من أوجه الإنتفاع .

ونظرا لوجود فنادق موسمية تطلق أبوابها فترة طويلة من السنة في المواسم غير السجحية أو غير الصيفية مع وجود محتوياتها بداخلها . فرعاية من الحكومة لهذه المؤسسات ومساعدة على بقائها وتشجيعها لها على خدمة السياحة والسياح والمصيفين وضع نص في المادة يقضى برفع نصف الضريبة عن مثل هذه الفنادق إذا إستمرت مغلقة - غير مستعملة للسكنى - مدة الستة أشهر المذكورة . وللحكومة أن تتخذ من الوسائل ما يثبت غلقها في هذه المدة على الأقل على أن تقدم طلبات ذلك عند غلقها .

١٠ - يقضى البند (ج) من المادة (٢٢) من القانون برفع الضريبة إذا هدم العقار أو تخرب كلياً أو جزء منه الى درجة حالت دون الإنتفاع بالعقار كله أو جزء منه وطبقا للمادة (٢٣) لا ترفع الضريبة في هذه الأحوال إلا بناء على طلب صاحب الشأن وذلك من تاريخ تقديم الطلب لغاية التاريخ الذي تزول فيه الأسباب الموجبة للرفع .

ونظرا لانه إتضح أن بعض الممولين لم يقدموا بطلبات رفع الضريبة في حالتى الهدم والتخرب - مما ترتب عليه إستمرار ربط هذه العقارات المهدمة والمتخربة بالضريبة لذلك أضيفت فقرة جديدة بآخر المادة (٢٣) من القانون مقتضاها رفع ضريبة العقارات المتهدمة أو المتخربة بناء على طلب صاحب الشأن دون أن يلزم بسداد القسط المستحق لغاية تاريخ تقديم

الطلب أو بناء على إخطار من موظف مسئول كالمعاون أو المأمور أو لجنتى الحصر والتقدير بعد التحقيق من الهدم أو التخرّب .

١١ - أما المواد ٢٤ مكررا و ٢٤ (ثالثا) و ٢٤ (رابعا) من مشروع القانون المعروض فجديدة على القانون القائم رقم ٦ لسنة ١٩٥٤ وتقضى بما يأتى :

المادة ٢٤ مكرر :

وضعت هذه المادة بعد أن أصبح إعفاء العقارات التى لا يجاوز صافى قيمتها الإيجارية السنوية ثمانية عشر جنيها غير مشروط بتقديم طلب لذلك كان من الضروري على من يملك عقارا لا يتجاوز صافى القيمة الإيجارية السنوية له ١٨ جنيها وكان يملك عقارا آخر أو جزء أو أكثر من عقار آخر ويكون صافى مجموعة القيمة الإيجارية السنوي لما يملك يجاوز ١٨ جنيها أن يقدم للمحصلين والصيارف - الواقعة بدائرة إختصاصهم هذه العقارات - إقرارات بما يملك .

المادة ٢٤ مكرر (ثالثا) :

تقضى بأن العقار الذى تزول عنه أسباب الاعفاء من الضريبة يجب على صاحب الشأن أن يقدم للمديرية أو المحافظة أو المجلس البلدى إخطار بكتاب موسى عليه يعلم الوصول فى خلال شهرين من تاريخ زوال سبب الإعفاء وذلك لربط العقار من أول السنة التالية .

المادة ٢٤ مكرر (رابعا) :

وهى خاصة بمن يضمن إقراره المنصوص عليه بالمادة ٢٤ مكررا - أو أخطاره - المنصوص عليه فى المادة ٢٤ (ثالثا) بيانات خاطئة أو يتأخر عن تقديم الإقرار أو الإخطار المذكورين فى المواعيد المحددة مما قد يترتب عليه أعفائه من الضريبة بغير حق يحرم من الانتفاع بأحكام هذا القانون لمدة خمس سنوات مع الزامه بغرامة تماثل ضريبة العقار فى سنة واحدة فإذا كان الإعفاء قد وقع فعلا ألزم الممول فوق ذلك برد جميع امبالغ التى تكون قد رفعت له بغير حق مهما كانت مدتها بغض النظر عن المدة المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٤٦ لسنة ١٩٥٣ يتقادم الضرائب والرسوم وذلك حت تكون طلبات الإعفاء جدية وشاملة البيانات الصحيحة التى سينبنى عليها عدم فرض الضريبة وحتى يكون الجزاء رادعا لكل من تسول له نفسه الحصول على أموال الحكومة غشا وتدليسا .

وقد أجازت المادة التظلم من القرار اقاضى بفرض الغرامة الى وزير المالية والاقتصاد او وزير الشؤون البلدية والقروية أو من ينيه كل منهما فى خلال تسعين يوما من تاريخ إخطار الممول بفرض الغرامة ليفصل فيه نهائيا ولا يجوز الطعن فيه أمام أية جهة قضائية .

١٢ - كذلك رأى تعديل المادة (٢٥) و (٢٦) و (٢٧) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بأن نص على معاملة الغرامة المنصوص عليها فى القانون معاملة الضريبة من تحصيلها اداريا او توقيع الحجز الادارى او اعطائها حق الامتياز وما الى ذلك . ولاشك فى أن كلمة الضريبة تشمل ايضا المبالغ التى رفعت للمول بغير حق والتى الزمه القانون بردها .

١٣ - نظرا لانه بمقتضى التعديل الحالى للمادة (٢) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ستصبح فترة العمل بالضريبة عشر سنوات فيجب أن تعدل المادة (١٨) الخاصة باستمرار العمل بالضريبة إلزامية وما يربط منها وفقا للقانون المشار اليه بما يتفق ومشروع التعديل بالمادة (٢) وذلك بجعل نهاية العمل بالضريبة الموجودة حاليا اى نهاية عام ١٩٥٩ بدلا من عام ١٩٥٧ .

١٤ - وبمناسبة سنور القانون رقم ٥٢٢ لسنة ١٩٥٤ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ الخاص بإنشاء مجلس بلدية القاهرة والقانون رقم ٥٢٣ لسنة ١٩٥٤ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة الاسكندرية والذين قضيا بتحويل هذين المجلسين حق تقدير وربط وتحصيل ضريبة العقارات المبنية بهاتين المدينتين روى فى هذا المشروع تضمنيه أحكام تتفق والتعديلات التى نص عليها القانونان سالفى الذكر .

وتتشرف وزارة المالية والاقتصاد بعرض مشروع القانون على مجلس الوزراء مفرغا فى الصيغة القانونية التى أقرها مجلس الدولة .

رجاء أن يتفضل مجلس الوزراء بالموافقة عليه وإصداره :

وزير المالية والاقتصاد

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٥٩

تبين أن المادة الثامنة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية قصرت الجهة التى يقدم إليها التظلم من فرض الغرامة على مدير عام مصلحة الاموال المقررة مع أنه أصبح للبلديات الآن حق ربط وتحصيل الضريبة العقارية ، اذا كان من الواجب تعديل النص ليضمن البلديات من بين الجهات التى يقدم إليها التظلم .

هذا وقد حصرت المادة ٢١ الاملاك التى يمكن إعفاؤه من الضريبة وكان من الطبيعى أن تعفى هذه الاملاك مما يفرض عليها من غرامة تبعا لذلك .

لذلك تضمن نص التعديل على حق مدير عام الجهة المختصة فى إعفاء هذه الاملاك ايضا مما يفرض عليها من غرامة نون حاجة الى تقديم تظلم من صاحب الشأن .

كما أوجب البند (أ) م امادة (٦) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على ملاك العقارات المبنية تقديم اقرارات ببيان أوصاف عقاراتهم فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر العام .

ولما كان هذا النص مستحدثا وكانت عملية الحصر والتقدير العام الحالية هى أول عملية بدأت فى ظل أحكام هذا القانون .

لقد تبين أن الكثير من ملاك العقارات المبنية لم ينتبهوا الى هذا النص الأمر الذى أدى الى عدم تقديم الاقرارات من الكثير منهم أو تأخروا فى تقديمها عن الميعاد الذى ينص عليه القانون ونتيجة لذلك ستفرض على هؤلاء الملاك الغرامات التى قضى بفرضها وهى تعادل ضريبة سنة كاملة .

لذلك رأى من باب التيسير عليهم خصوصا وأن هذه اول مرحلة من مراحل تنفيذ القانون المشار اليه أعداد مشروع القانون المرافق الذى تنص مادته الأولى على تعديل المادة ٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بحيث يسمح بمد أجل تقديم هذه الاقرارات الى ستين يوما من تاريخ النشر فى الجريدة الرسمية ، على أن يكون حكم هذا التعديل قاصرا فقط على الحصر

العام الحالى .

وتتشرف وزارة الخزانة المركزية بعرض مشروع القانون المرافق بعد فراغه فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة على السيد رئيس الجمهورية رجاء التفضل بالموافقة عليه وإصداره .

وزير الخزانة المركزى

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ (٥)

تستوجب المادة ١٥ من اقلانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية لقبول تطلعات الممولين من قرارات لجان التقدير توافر الشروط الآتية :

- ١ - أن يقدم التظلم خلال ستة أشهر من تاريخ إتمام النشر .
- ٢ - أن يكون مرافقا للطلب قسيمة دالة على أداء قسط من الضريبة .
- ٣ - أن يدفع المتظلم تأمينا قدره ٥ ٪ من الضريبة على ألا يقل التأمين عن خمسين قرشا .

ولما كان الهدف من شرط دفع التأمين هو ضمان جدية التطلعات وكان الغرض من الشرط الخاص بأداء آخر قسط من الضريبة هو تسهيل إجراءات التحصيل وهو شرط لا علاقة له بالتظلم إذ أن التطلعات لا توقف الإجراءات .

وحيث أنه فى وسع الحكومة الحصول على مطلوبها بالطريق الذى رسمه القانون .

فقد رأى تعديل المادة ١٥ سالفة الذكر باستبعاد شرط سداد آخر قسط من الضريبة تبسيطا للإجراءات وتيسيرا على الممولين ، وهذا النص على أنه فى حالة التظلم تؤدى الضريبة المقررة قبل التعديل وذلك الى أن يصدر قرار مجلس المراجعة فى التظلم ومن ثم لم يعد هناك محل لسريان حكم المادة ١٩ من القانون والذى يقضى بأنه إذا لم يصدر قرار مجلس المراجعة فى مدة ستة أشهر من تاريخ تقديم المعارضات جاز للمعارض أن يؤدى الضريبة المقررة قبل التعديل الى أن يصدر القرار ، ولهذا وجل النص على إلغاء هذه المادة .

وتمشيا مع هدف التيسير وتنسيقا بين حكم التظلم فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الاطيان رأى النص على أن يكون للتأمين حد أقصى قره عشرون جنيها .

(١) صدر القانون بعد إدخال عدة تعديلات على مشروع القانون الاصلى اذى وضعت هذه المذكرة الايضاحية بناء عليه .

ونظرا الى ان المستشفيات والمستوصفات والملاجئ وما فى حكمها كانت معفاة من الضريبة فى ظل أحكام الامر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ فلما صدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ نصت الفقرة (د) من اادة ٢٦ منه على اعفاء هذه المنشآت من الضريبة اذا كانت معدة لقبول جميع المرضى او اللاجئيين فيها مجاناً بصرف النظر عن الدين والجنس ، فاذا أعد جزء منها بأجر أو فقدت شروط التعميم إستحقت الضريبة كاملة عليها كلها .

ومن حيث أن الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة انتهى رأيا الى مناهضة هذا الاعفاء هو أن يكون المستشفى او المستوصف او الملاجئ معدا لقبول جميع اللاجئيين أو المرضى فيه مجانا تمشيا مع الفقرة (د) من المادة وذلك على خلاف افتاء سابق ذهب الى اعفاء المستشفيات الملوك للجمعيات الخيرية والاجتماعية المنشأة لغرض الاستثمار من الضريبة باعتبارها من امباتى اتى يسرى عليها حكم الاعفاء المنصوص عليه فى الفقرة (ج) من تلك المادة .

وقد سارعت الجهات القائمة بعملية التحصيل باصدار قرارات ربط الضريبة على ما عساه يكون قد اعى مخالفا لرأى الجمعية العمومية .

ومن حيث أن الجهات القائمة على ادارة تلك المنشآت قد تشكت من اعادة ربط الضريبة عليها وأوضحت أنها لن تتمكن من الاستمرار فى أداء رسالتها الصحية والانسانية وهى مرهقة بالرسوم والضرائب .

وخشية عجز تلك المنشآت عن الاستمرار فى أداء رسالتها ، فقد رأى النص على أن تعفى من الضريبة المستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات الملوك للجمعيات الخيرية والاجتماعية المعدة لقبول جميع المرضى واللاجئيين بصرف النظر عن الدين أو الجنس ولا تكون منشأة لفرض الاستثمار ، وبشرط أن تكون مسجلة وفقا للقانون ، ولا تتقاضى من المرضى أو اللاجئيين أية أجور إذا وافقت على ذلك واشتركت فى تحديد تلك الاجور الجهات الادارية التى يصدر بها قرار من الوزير المختص .

ونظرا لضخامة المبالغ المتأخرة والمستحقة على كل من هذه المنشآت منذ تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فقد رأى النص على إعفائها من الضريبة المتأخرة عليها حتى تاريخ العمل بالقانون الجديد كما يكون لها حق المطالبة برد ما سبق أدائه .

وبما كانت الفقرة (ب) من امادة ٢٢ من القانون المذكور تشترط لاعفاء بسبب الخلو ان يخلو العقار كله أو جزء منه من السكن ومما يحتويه لمدة ستة أشهر متوالية على الأقل ولا ينتفع به بأى وجه من أوجه الانتفاع .

ونظرا لأن خلو المساكن طوال هذه المدة نادر الحدوث ، الامر الذى ترتب عليه أن الانتفاع بهذا النص مقصور على عدد قليل من المولين :

لذا قد رُئى تعديل هذا الحكم وجعل المدة ثلاثة أشهر متوالية فقط تحقيقا للعدالة وتيسيرا على المولين .

وتحقيقا للأغراض المتقدمة أعدت الوزارة مشروع قرار رئيس الجمهورية بمشروع القانون المرافق بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على القعارات المبنية .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرضه على السيد رئيس الجمهورية مفرغا فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة (لجنة المشروعات العاجلة فى ١٢ أكتوبر سنة ١٩٦٠ برقم ٢٢٢٦) .
رجاء الموافقة عليه وإحالة مشروع القانون الى مجلس الأمة .

وزير الخزانة التنفيذى

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٦٦

تقضى أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية أن يتم إجراء الحصر والتقدير العام لجميع العقارات كل عشر سنوات حيث تقيد بالدفاتر القيمة الإيجارية التي تحدد على أساس الضريبة على العقارات المبنية ولا يجوز تعديل هذه القيمة الإيجارية بصفة عامة إلا بعد إجراء حصر وتقدير عام جديد لهذه العقارات المبنية .

وقد تم آخر حصر وتقدير عام للعقارات المبنية عام ١٩٦٠ وعلى ذلك يكون ميعاد الحصر والتقدير العام الجديد في سنة ١٩٧٠ .

ونظرا لما ترتب عليه من صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن من خفض إيجار الوحدات السكنية بالعقارات المبنية فلم تعد تتفق مع القيمة الإيجارية لهذه الوحدات المثبتة في الدفاتر فقد أدى ذلك إلى عدة مفارقات أهمها :

١ - تحديد الضريبة على العقارات المبنية يتم على أساس القيمة الإيجارية المقيمة بالدفاتر وهي تزيد على الإيجار الفعلي بعد تخفيضه .

٢ - بالنسبة لوعاء الضريبة العامة على الإيراد يحدد دخل العقار على أساس القيمة الإيجارية بالدفاتر في حين أن الإيراد الفعلي قد نقص نتيجة لتخفيض الإيجارات .

٣ - بالنسبة لضريبة التركات ورسم الأيلولة تحدد قيمة العقارات المبنية على أساس القيمة الإيجارية بالدفاتر .

ولما كانت مقتضيات العدالة تتطلب أن يتم تحديد الضرائب بما يتفق مع الإيراد الفعلي بعد تخفيضه . لهذا أوصت عدة جهات بضرورة العمل على تعديل ربط الضريبة على العقارات المبنية التي تائرت بتخفيض الإيجارات نتيجة للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ سالف الذكر .

وتحقيقا لذلك أعدت الوزارة مشروع قانون نصت المادة ١ منه على أن تخفض بنسبة ٢٠ ٪ القيمة الإيجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التي خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بنسبة ٢٠ ٪ وللمواعة بين تاريخ سريان هذا القانون وبين سنوية الضريبة تقرر في المشروع أن يسرى هذا الترخيص اعتبارا من أول يناير ١٩٦٦ .

هذا ويلاحظ أن العقارات الأخرى التي خفضت إيجاراتها بواقع ٣٥ ٪ طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وهي التي أنشئت بعد سنة ١٩٦١ ، قد يكفل بمعالجة وضعها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن إذ يتم ربط الضريبة عليها على أساس هذا التخفيض طبقاً لأحكام هذا القانون الأخير .

ونظراً لأنه قد يترتب على العمل بالتخفيض الوارد بهذا المشروع رفع أقيمة الفعلية التي يؤديها المستأجر ، إذ بخفض قيمة الضريبة المستحقة نتيجة لهذا التقدير طبقاً للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، يرتفع الباقي الذي يلتزم المستأجر بأدائه وهي نتيجة تخالف الاتجاه الذي يسعى إليه المشروع ، ومن ثم فقد تضمنت المادة الثانية من المشروع حكماً يقضى بأنه لا يترتب على التخفيض المشار إليه في المادة ١ تعديل القيمة الفعلية التي يؤديها المستأجر للمالك .

ونصت المادة ٣ من المشروع على نشره في الجريدة الرسمية ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرفق بعد إفراغه في الصيغة التي أقرها مجلس الدولة ، رجاء التفضل بالموافقة عليه وإصداره .

وزير الخزانة

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١

يقضى البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ بأن يعفى من أداء الضريبة « الأبنية » المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين . وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية والإجتماعية والعلمية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقا للقانون ولا تكون منشأة وفقا لغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو الرياضى أو البحث العلمى لهذه الجمعيات والنوادرى أما ما كان من العقارات ذات الربح ملكا للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادرى المذكورة فلا يعفى من العوائد .

وقد قامت جهات الإفتاء بمجلس الدولة بتفسير هذا النص على أساس أن ما يتمتع بالإعفاء هو المدارس المملوكة للطوائف والمخصصة لتعليم الدين أما ما كان منها غير مخصص لتعليم الدين فيخضع للضريبة - وكان آخرها ما إنتهت اليه الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى جلساتها المنعقدة فى ٨ ، ٢٢ من إبريل ، ٢٠ من مايو سنة ١٩٧٠

ونظرا لأن المدارس المملوكة للطوائف الدينية عامة كانت معفاة فى ظل الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ والقرار الصادر من اللجنة المالية لوزارة الخزانة فى ٢ أكتوبر سنة ١٨٨٧ كما أن نية المشرع عند إعداد مشروع القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ لم تكن تتجه الى إخضاع هذه المدارس صراحة للضريبة ، على النحو الذى يبين من المذكرة الإيضاحية للقانون ، كما أن أحكام اقضاء الإدارى اتجهت فى كثير من الدعاوى الى اعفاء هذه المدارس من الضريبة قد أيدت اللجنة الوزارية للشئون الاقتصادية ما إنتهت اليه وزارة الخزانة من إعفاء المدارس التابعة لجهات دينية سواء أكانت مخصصة للتعليم الدينى أو غير مخصصة ما دامت الجهة الدينية التابع لها المدرسة معترفا بها من الدولة .

ولإزاء هذا التعارض بين فتاوى الدولة والأحكام الصادرة من محكمة القضاء الدارى - ونظرا للاعتبارات السياسية والدبلوماسية التى أوضحتها وزارة الخارجية فى هذا الخصوص . فقد أعدت وزارة الخزانة مشروع القانون المرافق ويقضى فى المادة الاولى منه بأن يستبدل بنص البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ نص جديد بمقتضاه

يشمل الاعفاء أبنية المدارس المملوكة للطوائف الدينية أو للجهات أو الجمعيات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وذلك سواء أكانت مجانية أو بمصروفات .

كذلك نصت المادة الثانية من المشروع على أن يستبدل بنص البند (هـ) من المادة ٢٦ نص جديد بحيث يشمل الإعفاء الدور المملوكة للجهات الحكومية فى الدول الأجنبية وذلك رغبة فى الدول فى إنماء علاقاتها الثقافية والإقتصادية والإعلامية لدى كثير من الدول ، حيث أصبحت العلاقات الدولية لا تقتصر فقط على التمثيل الدبلوماسى بل إمتد أثرها الى العلاقات الثقافية والتجارية والإعلامية .. الخ مما أدى الى إنشاء دور مملوكة للدولة لدى كثير من الدول الأجنبية وإنشاء دور التمثيل لهذه الدول لدى الجمهورية العربية المتحدة هذا بالإضافة الى دور التمثيل الدبلوماسى المتمثلة فى السفارات والمؤسسات والقنصليات المعفاة من الضريبة أصلا .

كذلك نصت المادة الثالثة من المشروع على أنه يجوز بقرار من وزير الخزانة التجاوز عن تحصيل ما لم يؤد من الضرائب التى إستحققت على المباني المشار اليها وذلك لمعالجة الحالات السابقة على العمل بالأحكام الجديدة .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون مفرغا فى الصيغة القانونية التى أقرها مجلس الدولة برجاء التكرم بإتخاذ الإجراءات اللازمة لإستصداره .

وزير الخزانة

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣

(بخصوص المادة ١٥ مكررا المضافة)

تقضى أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية بأن تفرض هذه الضريبة على أساس وعاء معين هو القيمة الإيجارية التي تقدرها لجان التقدير على مقتضى القواعد المنصوص بها في المادتين التاسعة والعاشر - كما قد عني الباب الخامس من القانون المذكور بتقدير هذا الوعاء إذ بين كيفية تشكيل لجان التقدير وأوجب النشر في الجريدة الرسمية عن إتمام تقديراتها حيث تصبح الضريبة واجبة الأداء وينفتح ميعد التنظيم من تلك التقديرات أمام الحكومة والممولين أمام مجلس المراجعة التي نص على كيفية تشكيلها ونهائية قراراتها .

ونظرا لما لوحظ من تعطل عمل لجان التقديرات لمدد طويلة بالنسبة لكثير من العقارات المبنية وأجزائها المستجدة بسبب تقيدها في شأن هذه الأماكن بمقدار القيمة الإيجارية التي ينتهي إليها رأى لجان تحديد الأجرة التي شكلت لهذا الغرض بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتي لم تستطع إنجاز عملها في تحديد أجرة كثير من تلك العقارات في وقت ميسر مما أدى إلى تأخير وعاء الضريبة بواسطة لجان التقدير وعدم إتخاذ إجراءات ربط الضريبة وتحصيلها بالتالي عدة سنوات الأمر الذي أضر بصالح الممولين وصالح الخزانة على السواء .

ورغبة في تلافي تلك النتائج والعمل على سرعة تحديد الضريبة وتحصيلها فقد أعد مشروع القانون المرافق للوفاء بهذا القصد . ويقتضى بمادته الأولى بإضافة نص جديد برقم ١٥ مكررا (١) إلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

وقد قضت الفقرة الأولى من الفقرة المضافة منه على أنه يجوز للجهة الإدارية القائمة على حصر ربط الضريبة على العقارات المبنية أن تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض (وهي العقارات التي تحدد أجزائها لجان القانونين المذكورين) متى صارت تامة البناء أو مشغولة على غير إتمام وفق أسس مبسطة وميسرة وهي القيمة المتفق عليها في عقد الإيجار أو القيمة الثابتة بقرار تحديد الأجهزة وتوزيعها على وحدات

المبنى الموضح بترخيص البناء ، فاذا لم يكن العقار مؤجرا ولم يصدر ترخيص ببنائه قدرت القيمة الايجارية على أساس أجرة المثل .

ونصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على وجوب ربط الضريبة بصفة مؤقتة وفقا للتقدير المشار اليه وصيورتها واجبة الأداء ، اعتبارا من أول السنة التالية لإتمام البناء أو شغله على غير إتمام بمجرد إخطار الممول بالتقدير ومقدار الضريبة بخطاب موسى عليه يعلم الوصول .

كما أوردت الفقرة الثانية من هذه المادة حكماً . يقضى بوجوب تعديل الربط المؤقت تلقائيا ، بون حاجة للطعن فيه ، طبقا للقيمة الايجارية التى تحدد وفقا لاحكام الباب الخامس من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٥٤ أى طبقا للقيمة الايجارية التى تحددها لجان التقدير متطابقة مع القيمة الايجارية التى تحددها لجان تحديد الاجرة المشكلة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ثم بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وللقيمة الايجارية التى تحددها مجالس المراجعة لدى قيامها بالفصل فيما قد يقدم من طعون خاصة بقرارات تقدير القيمة الايجارية .

وقد أتت المادة الثانية من المشروع بحكم يهدف الى مواجهة الحالات المتراكمة عند العمل بهذا القانون نتيجة تأخير ربط وتحصيل ضريبة العقارات اتي لم تحدد قيمتها الايجارية عند العمل بالمشروع المقترح ، وهى العقارات التى لم تنته لجان تحديد الاجرة المشكلة سواء بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أو بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عند العمل بالمشروع المقترح من تحديد أجزتها وتوزيعها على وحدات المبنى وبالتالي لم يتسن للجان التقدير تحديد قيمتها الايجارية ، وذلك عن طريق إتباع الأحكام المبنية فى المشروع .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق مفرغا فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة برجاه - فى حالة الموافقة عليه - اتخاذ الإجراءات .

وزير الخزانة

دكتور / عبد العزيز حجازى

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣

بخصوص المادة ٢١ مكررا المضافة

يتضمن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية فى المادة ٢١ منه فى حالت الاعفاء من هذه الضريبة .

وقد تضمنت الفقرة (هـ) من هذه المادة والمعدة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ بات تعفى من أداء الضريبة دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدول الأجنبية والدور المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية وذلك بشرط المعاملة بالمثل .

ونظرا لان هذا النص يتضمن اعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بالاضافة الى إعفاء دور التمثيل الدبلوماسى والأجبنى .

كما أن التقاليد الدولية جرت على تقرير بعض المجاملات الدولية لرؤساء الدول الأجنبية على ضوء موافقهم من القضايا العالمية .

ونظرا لان هناك مواقف مشرفة وقفتها كثير من الدول الصديقة ورؤساء من القضية العربية . مما رضى معه تقرير قدر المجاملة لهؤلاء الرؤساء عن طريق جواز اعفاء العقارات المملوكة لهم المخصص لاقامتهم داخل الجمهورية من ضريبة العقارات المبنية .

لهذا أعدت وزارة الخزانة مشروع القانون المرافق يتضمن اضافة مادة جديدة برقم ٢١ مكررا الى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بحيث يجوز لوزير الخزانة بعد أخذ رأى وزير الخارجية اعفاء العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الاجنبية والمخصصة للاستعمال الشخصى لهم .

وقد رضى ان يكون الاعفاء جوازيا لوزير الخزانة بعد أخذ رأى وزير الخارجية حتى تتحقق المرونة اللازمة فى تقرير الاعفاءات او الحرمان منها حسب الظروف الدولية .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق على السيد رئيس الجمهورية
مفرغاً في الصيغة التي أقرها مجلس الدولة . رجاء التفضل بالموافقة عليه وإحالة مجلس
الشعب تمهيداً لإصداره .

وزير الخزانة

دكتور / عبد العزيز حجازي

وزارة المالية والإقتصاد

قرار رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤

بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن
الضريبة على العقارات المبنية^(١)

وزير المالية والإقتصاد

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ؛
وعلى ما ارتأه مجلس الدولة :

قرر

مادة ١ - يقدم الاقرار المنصوص عليه فى المادتين ٦ و ٧ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على النموذج رقم ١ المرافق .

مادة ٢ - يعين مدير عام مصلحة الاموال المقررة لكل لجنة تقدير عضوين من مالكي العقارات نوى السمعة الحسنة والخبرة بأعمال المبانى ممن يرشحهم مدير القسم المالى بالمحافظة أو المديرية .

ويختار مدير القسم المالى المذكور رئيس اللجنة والعضو الحكومى من موظفى القسم التابعين له :

مادة ٣ - يكون إخطار الممول بمقدار الضريبة التى ربطت عليه ويتاريخ النشر عن إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية على النموذج رقم ٢ المرافق ويسلم هذا الإخطار الى الممول بإيصال أو يرسل اليه بكتاب موصى عليه .

مادة ٤ - يعد فى كل مديرية أو محافظة سجلات لقيود التظلمات الخاصة بالتقدير والغرامات وطلبات رفع الضريبة وعدم إستحقاقها .

ويكون القيد فى السجلات بأرقام مسلسلته بترتيب ورود التظلمات أو الطلبات .

(١) الرقائع المصرية العدد ٣٦ فى أول إبريل سنة ١٩٥٤ .

مادة ٥ - يصدر مدير عام مصلحة الأموال المقررة قرارات تعيين أعضاء مجالس المراجعة ويكون تعيين الأعضاء غير الموظفين من بين الملك نوى السمعة الحسنة والخبرة بأعمال المبانى ممن يرشحهم رئيس القسم المالى بالمحافظة أو المديرية .

مادة ٦ - لمجلس المراجعة أن يندب بعض أعضائه القيام بإجراء تحقيق أو معاينة ثم يعرض نتيجة عمله على المجلس .

مادة ٧ - يخطر أصحاب التظلمات والطلبات بالميعاد الذى يحدد لمعاينة العقارات موضوع الشكوى أو لنظرها أمام مجلس المراجعة قبل الميعاد بأسبوع - كما يخطرون بالقرارات الصادرة فيها .

ويسلم الإخطار فى جميع الأحوال الى صاحب الشأن بموجب إيصال أو يرسل اليه بكتاب موصى عليه .

مادة ٨ - يكون أداء الضريبة للسيار والمحصلين فى مقام أعمالهم بالمدن والبلد والقرى كل فى دائرة إختصاصه .

مادة ٩ - يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

تحريرا فى ١٩ رجب سنة ١٣٧٣ (٢٤ مارس سنة ١٩٥٤) .

وزارة المالية والإقتصاد

قرار رقم ١٤٢ لسنة ١٩٥٦

بتنفيذ المادة ٢٤ مكرر من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

فى شأن الضريبة على العقارات المبنية^(١)

وزير المالية والإقتصاد

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية
المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ :

وعلى ما ارتأه مجلس الدولة ؛

قرر :

مادة ١ - يقدم الممول بنفسه أو بواسطة من يتوب عنه الى المحصل أو صراف البندر أو
المدينة الاقرار المنصوص عليه فى المادة ٢٤ مكرر من القانون المشار اليه على النموذج
الخاص . فى ميعاد غايته آخر مارس من كل سنة ، على أنه بالنسبة الى سنة ١٩٥٦ فيكون
تقديم الاقرار فى ميعاد غايته آخر نوفمبر سنة ١٩٥٦ .

وتوضح بالاقرار البيانات الآتية :

(أ) رقم العقار وإسم الشارع أو الحارة أو البندر أو الشياخة والمركز أو القسم والمديرية أو
المحافظة وإسم صاحب تكليف العقار وصفة مقدم الاقرار بالنسبة الى التكليف فى كل عقار .

(ب) مقدار صافى القيمة الايجارية السنوية لكل عقار ومقدار حصة الممول فى العقار
ومقدار صافى القيمة الايجارية المقررة على حصته .

(ج) إقرار من الممول بأن العقارات الموضحة هى كل ما يملكه - أو يستحقه أو ينتفع به
فى جميع أنحاء الجمهورية .

مادة ٢ - يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

(١) الوقائع المصرية العدد ٨٥ فى ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٦ .

قرار رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥

يحذف بعض القرى من الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦

لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية (١)

وزير الخزانة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ سنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية ؛

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ باصدار نظام الادارة المحلية ؛

قرر

مادة ١ - تحذف القرى بالجدول الملحق بهذا القرار من الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه .

مادة ٢ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٥ .

تحريرا في ٩ صفر سنة ١٣٨٥ (٩ يونية سنة ١٩٦٥) .

جدول عن بيان البلاد المعتبرة قرى

محافظة دمياط :

عزبة البرج ، الزرقا .

محافظة القليوبية :

شبلنجة ، بهتيم ، دمنهور ، شبرا ، مسطرد ، قها ، سنديون ، منشية القناطر .

محافظة الشرقية :

الإبراهيمية ، مشتول السوق .

محافظة الغربية :

محلة مرحوم وحصتها ، صا الحجر ، القضاة ، محلة زيادة ومنشأة نظيف ادلجمون ،
أبيار .

محافظة كفر الشيخ :

مطويس .

محافظة البحيرة :

ادكو ، التجيلة ، أبو المطامير البحرية .

محافظة الدقهلية :

كون النور ، كفر الدليل ، مدينة سمند ، أتميدة ، صهرجت الكبرى ، كفر جرجس يوسف ،
أوليلة ، بشلا ، نبروه ، رأس الخليج ، منية النصر ، دقاوس .

محافظة المنوفية :

البتانون وحصتها ، سبك الضحاك ، شنوان ، كفر شنوان ، ميت بره وكفر الشهيد ،
قويسنا البلد .

محافظة الجيزة :

أوسيم ، مرغونة ، الحوامدية ، منا الأمير ، غمازة الكبرى ، الطابية ، الكوم الأخضر ،

كفر نصار ، كفر طهرمس ونزلة خلف ونزلة بهجت .

محافظة الفيوم :

المنيا ، العدوة ، طيهار ، العجمين .

محافظة بنى سويف :

أشمنت ، بلغيل ، الشنطور ، النويرة ، القنت ونزلة النصرى شنرى ، بنى صاح ، أقفص ، تلت ، القليمة .

محافظة المنيا :

البرجاية ، دمشير ، بنى عبيد ، جريس ، تندة ، الروضة ، المحرس ، سقانية ، أبو قرقاص ، صندفا .

محافظة أسيوط :

النخيلة ، صنبو ، ديروط الشريف ، الساحل ، مير ، بنى محمديات الدوير .

محافظة سوهاج :

الدمر ، أم دومة ، شندويل ، أولاد حمزة ، بلصفورة ، مشط برديس وجزيرة شندويل .

محافظة قنا :

فرشوط ، نقادة ، بهجورة ، قفط .

وزارة الخزانة

قرار وزاري رقم ١٩ لسنة ١٩٦٧

بشأن تحديد نطاق المدن الواردة بالجدول المرافق للقانون

رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية^(١)

وزير الخزانة :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية :

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ في شأن نظام الادارة المحلية .

وعلى القرار الوزاري رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ بحذف القرى من الجدول المرافق للقانون رقم

٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية :

قرر

مادة ١ - تعتبر حدود المدن الصادرة بها قرارات وزارية من وزارة الادارة المحلية حدودا لهذه المدن فيما يتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه

مادة ٢ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٧ .

تحريرا في ٢١ شوال سنة ١٣٨٧ (٣١ يناير سنة ١٩٦٧)

(١) الوقائع المصرية العدد ١٣٨ في ٣١ يولية سنة ١٩٦٧ .

وزارة الخزانة

قرار وزارى رقم ٦٧ لسنة ١٩٦٨

بإصدار نموذج الاقرار الواجب تقديمه عن ملاك بعض المباني
والوحدات تنفيذاً لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بتحصيل
ضريبة العقارات المبنية على بعض المباني والوحدات استثناء من
أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١^(١)

وزير الخزانة :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية على
بعض المباني والوحدات استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ؛
وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الاموال المنقولة ،
وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل والقوانين المعدلة له ؛
وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين
المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات
المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الاعفاءات .
وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد ايجار الاماكن والقوانين المعدلة له ؛
وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر
والتقدير لبعض العقارات المبنية ؛

مادة ١ (٢) - يقدم الاقرار المنصوص عليه فى المادة (٣) من القانون رقم ٤٦ لسنة
١٩٦٨ المشار اليه الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل ضريبة العقارات المبنية الواقع
فى دائرتها العقارات - وفقاً للنموذج المرافق .

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٤٠ لسنة ١٩٦٨ .

(٢) نموذج الاقرار المشار اليه يمكن الرجوع اليه بعدد الوقائع رقم ٢٤٠ لسنة ١٩٦٨ .

مادة ٢ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية .

تحريراً في ١٦ رجب سنة ١٢٨٨ (٩ أكتوبر سنة ١٩٦٦) .

دكتور / عبد العزيز حجازى

وزارة الخزانة

قرار وزارى رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٨

بتعديل المادة الرابعة من التعليمات الصادرة فى ١٩٥٤/٤/٧

بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على

العقارات المبنية والمحقة بالتعليمات الصادرة من وزير الخزانة

(المالىة والإقتصاد) ١٩٥٤/٣/٢٤

وزير الخزانة :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له :

وعلى التعليمات الصادرة فى ١٩٥٤/٤/٧ تنفيذا لبعض أحكام القانون المشار اليه والمحقة بالتعليمات الصادرة من وزير الخزانة (المالية والإقتصاد) بتاريخ ١٩٥٤/٣/٢٤ :

قرر :

مادة ١ - تعدل المادة الرابعة من التعليمات الصادرة فى ١٩٥٤/٤/٧ الخاصة بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المشار اليها على النحو التالى :

مادة ٢ - تخضع للضريبة على العقارات المبنية الأكشاك الخشبية المقامة على الأرض أيا كان الغرض منها ، سواء كانت معدة لتوزيع الصحف والجرائد والمطبوعات أو لبيع السجائر أو غير ذلك ، ويصرف النظر عن ضرورة توافر شرط ثباتها والتصاقها بالأرض ، وسواء استقلها المالك بنفسه أو أجراها للغير .

مادة ٣ - ينشر هذا القرار بالوقائع امصرية ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

تحريرا فى ١٦ ذى الحجة سنة ١٣٨٨ (٥ مارس سنة ١٩٦٩) .

دكتور / عبد العزيز حجازى

وزارة الخزانة

قرار وزارى رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢

بتنفيذ أحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ فى شأن إعادة

حساب القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير

لبعض العقارات المبنية

وزير الخزانة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية :

وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار أماكن :

وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن :

وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر

والتقدير لبعض العقارات المبنية :

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ فى شأن إعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر

الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية :

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة :

قرر :

مادة ١ - على الملاك والمنتفعين بالعقارات المبنية التى خفضت قيمتها الايجارية طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أو حددت طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن يقدموا الى الجهات المختصة بربط وتحصل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة الواقع فى دائرتها العقار طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ انشائه ، وذلك اذا كانت القيمة الايجارية لهذه العقارات والمثبتة بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الايجارية أو المحددة طبقا للقوانين المشار اليها .

مادة ٢ - تقدم الطلبات المشار اليها فى المادة السابقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار .

مادة ٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

تحريرا فى ١٧ ذى الحجة سنة ١٣٩١ (٢ فبراير سنة ١٩٧٢) .

دكتور / عبد العزيز حجازى

قرار رقم ١ لسنة ١٩٦١

في شأن تفسير بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

بشأن الضريبة على العقارات المبنية^(١)

اللجنة العليا لتفسير الضريبة على العقارات المبنية :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية ،
والمعدل بالقوانين رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ورقم ٢١ لسنة ١٩٥٩ ورقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ ورقم
١٢٩ لسنة ١٩٦١ ورقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات
المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الاعفاء .
وبناء على ما إرتأه مجلس الدولة .

قـرـر

مادة ١ - يقصد بالقيمة الإيجارية المنصوص عليها في القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١
المشار إليه وبالإيجار المنصوص عليه في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه - الإيجار
المكون بدفاتر الحصر والتقدير والذي أتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل
إستبعاد الـ ٢٠٪ (عشرين في المائة) مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك . وذلك لحساب
متوسط إيجار الحجرة في الوحدة السكنية .

مادة ٢ - يقصد بالاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ - بالنسبة الى العقارات
المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية - الاعفاء من الضرائب - الاضافية - التي يقع
عبؤها على المستأجر وذلك في الحدود المبينة في ذلك القانون .

مادة ٣ - تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقاً للوصف الوارد في دفاتر
الحصر والتقدير . ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف .

مادة ٤ - تعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مبانى غير سكنية مدامات مستعملة

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٠١ مكر في ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٦١ .

في هذا الغرض . وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية .

مادة ٤ - تعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مباني غير سكنية مدامت مستعملة في هذا الغرض . وتعامل المساكن بنسيونات معاملة الوحدات السكنية .

مادة ٥ - تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبيرومات أو بأعلى المباني طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير .

وتعتبر الجراجات وحدات غير سكنية .

مادة ٦ - ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .

تحريراً في ١٧ رجب سنة ١٣٨١ (٢٥ ديسمبر سنة ١٩٦١)

قرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣

في شأن تفسير بعض أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١
بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية
وخفض الإيجار بمقدار الاعفاء (١)

اللجنة العليا لتقرير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية .
والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات
المبنية وخفض الإيجار بمقدار الاعفاء .
وبناء على ما إرتأه مجلس الدولة .

قـرـر

مادة ١ - يحد عدد الحجرات بالوحدة السكنية أو غير السكنية على اساس الوصف
الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه .

ولحساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة تقوم الجهة الادارية المختصة بتقسيم القيمة
الإيجارية الاجمالية على عدد الحجرات .

وإذا تضمن وصف المبنى بدفاتر الحصر والتقدير عدة أقسام لكل منها قيمة إيجارية
خاصة بالمصانع والمعامل وغيرها قسمت القيمة الإيجارية لكل قسم على عدد الحجرات
الموجودة به .

ويشترط في جميع الاحوال أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقاً
للواقع وقت إجرائه (٢) .

(١) الوقائع المصرية العدد الاول في ٢ يناير سنة ١٩٦٤ .

- مادة ٢ - مع عدم الإخلال بالأحكام المنصوص عليها في المادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، يحدد الفرض الذى أنشئ من أجله المبنى طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه .
- مادة ٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .
- تحريراً فى ٢١ جمادى الآخرة سنة ١٣٨٢ (٧ نوفمبر سنة ١٩٦٣) .

وزارة الخزانة

قرار رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٣

بإضافة بند الخانكة بمحافظة القليوبية الى الجدول المرافق للقانون رقم
٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية^(١)

وزير الخزانة والتخطيط

بعد الاطلاع على المادة ٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على
العقارات المبنية .

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار نظام الادارة المحلية ولائحته التنفيذية :

وعلى قرار مجلس محافظة القليوبية الصادر بتاريخ ٢١ يولية سنة ١٩٦٢ :

وبناء على ما إرتأه مجلس الدولة .

قرر

مادة ١ - يضاف الى الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بند
الخانكة بمحافظة القليوبية بالحدود الموضحة في البيان والخريطة المرفقين .

مادة ٢ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل بعد إعتباراً من أول يناير سنة
١٩٦٤ .

تحريراً في ١٦ صفر سنة ١٣٨٣ (٧ يولية سنة ١٩٦٣)

(١) الوقائع المصرية في ٢٢ يولية سنة ١٩٦٣ - العدد ٥٦

قرار رقم ٦٨ لسنة ١٩٦٣

بتعديل حدود مدينة بيلا بمحافظة كفر الشيخ المربوطة
بالضريبة على العقارات المبنية^(١)

وزير الخزانة والتخطيط

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ،
والقوانين المعدلة

وعلى المرسوم الصادر فى ٢٠ سبتمبر سنة ١٩٤٨ بربط وتحصيل عوائد أملاك على
مبانى بندر بيلا ؛

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قوانين الادارة المحلية والقوانين المعدلة له ؛
وعلى قرارى مجلس مدينة بيلا بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٦٢/٧/٩ بالموافقة على الحدود
الجديدة ؛

وبناء على ما إرتأه مجلس الدولة .

قرر

مادة ١ - تعدل حدود مدينة بيلا بمحافظة كفر الشيخ المربوطة بالضريبة على العقارات
المبنية وفقاً للبيان والخريطة المرفقين .

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٦٤ .

تحريراً فى ١٦ جمادى الآخرة سنة ١٣٨٢ (٢ نوفمبر سنة ١٩٦٣)

عبد المنعم القيسونى

(١) الوقائع المصرية - العدد ٩١ فى ٢١/١١/١٩٦٣ .

يوصف التعديل الجديد لحدود عوائد أملاك مدينة مركزها محافظة كفر الشيخ الواجب
تحصيل عوائد أملاك على المبانى الداخلة فيها . تتكون منطقة التعديل الجديدة لحدود عوائد
أملاك مدينة بيلا مركزها محافظة كفر الشيخ جزء من زمامها .

وتحدد كالآتى :

(أولاً) الحد الشمالى ويتكون من ستة أجزاء :

الجزء الاول - خط يبتدىء من العلامة القضيب الحديد المرموز لها على الخريطة بالحرف
(أ) الموضوعة على الحد الجنوبي للجسر الجنوبي لبحر بيلا عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين
حوضى أرمان نمرة ١٥١ والخراييق القبلي نمرة ١٥٠ متجهاً الى الشرق مائلاً الى الجنوب
بخط منحنى متتبعاً الحد الجنوبي للجسر الجنوبي لبحر بيلا سالف الذكر حيث ينتهى بعلامة
من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمى ٥ ، ٦ بحوض
أرمان ١٥١ سالف الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ب) .

الجزء الثانى - خط وهمى يبتدىء من العلامة (ب) سالف الذكر متجهاً الى الشرق مائلاً
الى الجنوب نحو العلامة الحديد الموضوعة على الحد الشرقى للسكة الزراعية من بيلا الى
حازق عند نقطة تقابله بالحد الجنوبي للجسر الجنوبي لبحر بيلا القديم مخترقاً كلا من بحر
بيلا بجسرهم فالسكة الزراعية من بيلا الى حازق سالف الذكر حيث ينتهى بالعلامة الحديد
سالف الذكر والمرموز لها على الخريطة بالحرف (ج) .

الجزء الثالث - خط يبتدىء من العلامة (ج) سالف الذكر الى الشرق بخط متعرج ثم الى
الجنوب متتبعاً الحد الجنوبي والغربى للجسر الجنوبي والغربى لبحر بيلا القديم حيث ينتهى
بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمى ١٥ ،
١٦ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (د) .

الجزء الرابع - خط يبتدىء من العلامة (د) سالف الذكر متجهاً الى الشرق مائلاً الى
الجنوب بخط وهمى نحو نقطة تقابل الحد الفاصل بين حوضى الزنقورة الصغير رقم ١٦٥
وأيوب رقم ١٦٤ بالحد الشرقى للجسر الشرقى لبحر بيلا القديم بجسريه سالف الذكر ثم يتجه
الى الشرق بخط منكسر مخترقاً سكة حديد الدلتا من بيلا الى بلطيم متتبعاً الحد الفاصل بين
حوضى الزنقورة الصغيرة نمرة ١٦٥ سالف الذكر حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد
موضوعة عند نقطة تقابله والحد الفاصل بين حوض يوسف نمرة ١٦٢ قسم ثان (أحمد أبو

زيد) وحوض أيوب نمرة ١٦٤ سالف الذكور ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (هـ) .

الجزء الخامس - خط بيتديء من العلامة (هـ) سالف الذكر متجهاً الى الشرق بخط متعرج متتبعاً الحد الفاصل بين حوضي المربع نمرة ١٦٦ ويوسف نمرة ١٦٣ قسم ثان (أحمد أبو زيد) حيث ينتهي بعلامة قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين الحوضين سالفى الذكر وحوض ثابت نمرة ١٦٢ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (و) .

الجزء السادس - خط بيتديء من العلامة (و) سالف الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الشرق متتبعاً الحد الفاصل بين حوضي المربع نمرة ١٦٦ وثابت نمرة ١٦٢ حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند تقابله بالحد الغربى لمصرف بيلا ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ز) .

(ثانياً) الحد الشرقى ويتكون من ثلاثة أجزاء :

الجزء الاول - خط بيتديء من العلامة (ز) سالف الذكر متجهاً الى الجنوب بخط منحني متبعاً الحد الغربى للجسر الغربى لمصرف بيلا مخترقاً السكة الزراعية من كفر الجرايدة الى بيلا حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الشمالى لجنايبية السكة الحديد (غير مستعملة) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ح) .

الجزء الثانى - خط بيتديء من العلامة (ح) سالف الذكر متجهاً الى الجنوب مائلاً الى الغرب بخط منحني متبعاً الحد الغربى للجسر الغربى لمصرف بيلا مخترقاً كلا من جنايبية السكة الحديد (غير مستعملة) فسكة حديد مصر من شربين الى قلين فسكة حديد الدلتا من المحلة الكبرى الى بيلا حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة على الحد الغربى لسكة حديد الدلتا سالف الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ط) .

الجزء الثالث - خط بيتديء من العلامة (ط) سالف الذكر متجهاً الى الجنوب مائلاً الى الشرق متتبعاً الحد الغربى لسكة حديد الموصلة من المحلة الكبرى الى بيلا مخترقاً مصرف بيلا بجسريه فالسكة الزراعية الموصلة من كفر العجمى الى بيلا حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمى ٢٣ ، ٢٤ بحوض الدهر الصغير نمرة ٢٠٤ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ى) .

(ثالثاً) الحد الجنوبي ويتكون من تسعة أجزاء :

الجزء الاول - خط يبتدىء من العلامة (ى) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب متتبعاً الحد الفاصل بين القطعتين رقمى ٢٢ ، ٢٤ كليهما بحوض النهر الصغير نمرة ٢٠٤ حتى نقطة تقابله بالحد الشرقى لطريق البلاط ويستمر فى نفس الاتجاه بخط وهمى مخترقاً الطريق سالف الذكر حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة على الحد الغربى للطريق المذكور ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ك) .

الجزء الثانى - خط يبتدىء من العلامة (ك) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مانثلاً الى الغرب متتبعاً الحد الغربى لطريق البلاط حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد . موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمى ٦ ، ٢٨ وبحوض الدهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم ثانى (الضهر) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ل) .

الجزء الثالث - خط يبتدىء من العلامة (ل) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب ثم الى الشمال بخط منكسر متتبعاً الحد الفاصل بين القطع أرقام ٦ ، ٥ مكرر وبين القطع أرقام ٢٨ ، ٢٧ ، ٢٤ ، ٢٢ الجميع بحوض الضهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم ثانى (الضهر) حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوضى الدهر الكبير نمرة ٢٠٥ أول (البيلى) والدهر الكبيرة نمرة ٢٠٥ قسم ثانى (الضهر) سالف الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (م) .

الجزء الرابع - خط يبتدىء من العلامة (م) سالفة الذكر متجهاً الى الجنوب مانثلاً الى الغرب بخط متعرج متتبعاً الحد الفاصل بين حوضى الدهر الكبيرة نمرة ٢٠٥ قسم أول (البيلى) والدهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم ثانى (الضهر) حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمى ٧ مكرر ، ٤ بحوض الدهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم أول (البيلى) سالف الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ن) .

الجزء الخامس - خط يبتدىء من العلامة (ن) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب مانثلاً الى الشمال متتبعاً الحد الفاصل بين القطعة رقم ٤ وبين القطع أرقام ٨ ، ٧ ، ٥ الجميع بحوض الدهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم أول (البيلى) حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين الحوض سالف الذكر وحوض البورة نمرة ٢٢٩ قسم أول (سراج الدين) والبورة نمرة ٢٢٩ قسم ثانى (البورة) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف

(س) .

الجزء السادس - خط يبتدىء من العلامة (س) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب مانئلاً الى الشمال بخط متعرج متتبعاً الحد الفاصل بين البويرة نمرة ٢٢٩ قسم أول (سراج الدين) والبويرة نمرة ٢٢٩ قسم ثان (البويرة) حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمي ٣ ، ٥ بحوض البويرة نمرة ٢٢٩ قسم أول (سراج الدين) سالف الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ع) .

الجزء السابع - خط يبتدىء من العلامة (ع) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مانئلاً الى الغرب متتبعاً الحد الفاصل بين القطعة رقم ٣ وبين القطعتين رقمي ٥ ، ٤ جميع بحوض البويرة نمرة ٢٢٩ قسم أول (سراج الدين) حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الجنوبي للجسر الجنوبي لمصرف بيلا ومرموز لهذه العلاقة على الخريطة بحرف (ف) .

الجزء الثامن - خط يبتدىء من العلامة (ف) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب ثم الى الشمال الى الجنوب بخط دائري متتبعاً الحد الشرقي للجسر الشرقي لمصرف بيلا حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة جنوب علامة التحديد رقم ٢٢١ من علامات خط التحديد الشرقي لمصرف بيلا سالف الذكر بمسافة قدرها ٤٩ متراً تقريباً مرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ص) .

الجزء التاسع - خط يبتدىء من علامة (ص) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب مانئلاً الى الشمال بخط وهمي نحو نقطة تقابل الحد الفاصل بين القطعتين رقمي ١١ ، ١٢ بحوض الرملة نمرة ٢٨ بالحد الغربي للجسر الغربي لمصرف بيلا مخترقاً مصرف بيلا سالف الذكر بجسريه ويستمر في نفس الاتجاه متتبعاً الحد الفاصل بين القطعتين رقمي ١١ ، ١٢ سالفتي الذكر حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الشرقي للجسر الشرقي لبحر بيلا ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ق) .

رابعاً - الحد الغربي ويتكون من سبعة أجزاء :

الجزء الاول - خط يبتدىء من العلامة (ق) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مانئلاً الى الغرب متتبعاً الحد الشرقي لبحر بيلا مخترقاً كلا من موقع بحر بيلا القديم فالسكة الزراعية من بيلا الى كفر الشيخ فسكة حديد مصر من شربين الى قلين حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد

موضوعة عى الحد الشمالى لجنابية السكة الحديد (غير مستعملة) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ر) .

الجزء الثانى - خط يبتدىء من العلامة (ر) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب بخط وهمى نحو نقطة تقابل الخط الشمالى لجنابية لسكة الحديد (غير مستعملة) بالحد الغربى للجسر الغربى لمصرف بيلا مخترقاً المصرف سالف الذكر بجسريه ثم يستمر متجهاً الى الغرب متتبعاً الحد الشمالى لجنابية السكة الحديد (غير مستعملة) سالفة الذكر حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الشرقى لمصرف نمرة ٢ (مصرف الديبة الشرقى) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ش) .

الجزء الثالث - خط يبتدىء من العلامة (ش) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الغرب متتبعاً الحد الشرقى للجسر الشرقى لمصرف نمرة ٢ (مصرف الديبة الشرقى) حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الجنوبى بترعة بيلا الشرقى ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ت) .

الجزء الرابع - خط يبتدىء من العلامة (ت) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الشرق بخط متعرج متتبعاً الحد الجنوبى للجسر الجنوبى لترعة بيلا الشرقية حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوضى كوم سلطان نمرة ١٤٩ و سلطان نمرة ١٥٥ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ث) .

الجزء الخامس - خط يبتدىء من العلامة (ث) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق مائلاً الى الشمال بخط متعرج مخترقاً ترعة بيلا الشرقية بجسريها متتبعاً الحد الفاصل بين حوضى كوم سلطان العربى نمرة ١٤٩ والخراييق القبلى نمرة ١٥٠ وبين حوضى سلطات نمرة ١٥٥ حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوضى الخراييق القبلى نمرة ١٥٠ سالف الذكر وحوض الجزيرة نمرة ١٥٢ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (خ) .

الجزء السادس - خط متعرج يبتدىء من العلامة (خ) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الغرب متتبعاً الحد الفاصل بين حوضى الخراييق القبلى نمرة ١٥٠ والجزيرة نمرة ١٥٢ حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوضى الجزيرة نمرة ١٥٢ سالف الذكر وحوض أرمان نمرة ١٥١ ومرموز لهذه العلامة على

الخريطة بحرف (ذ) .

الجزء السابع - خط بيتديء من العلامة (ذ) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الغرب متتبِعاً الحد الفاصل بين حوضى أرمان نمرة ١٥١ والخرابيق القبلي نمرة ١٥٠ حيث ينتهى الى العلامة القضيب الحديد المرموز لها على الخريطة بالحرف (أ) المذكور آنفاً .

وزارة الخزانة

قرار رقم ٣ لسنة ١٩٦٤

بتعديل حدود مدينة سنورس بمحافظة الفيوم المربوطة
بالضريبة على العقارات المبنية (٥)

وزير الخزانة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ،
والقوانين المعدلة له ؛

وعلى المرسوم الصادر فى ٩ مارس سنة ١٩٢٦ بربط تحصيل عوائد أملاك على مبانى
بندر سنورس .

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الادارة ولائحته التنفيذية
والقوانين المعدلة له .

وعلى قرارى مجلس مدينة سنورس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ يولية سنة ١٩٦٠ ومجلس
محافظة الفيوم بجلسته المنعقدة بتاريخ ٦ سبتمبر سنة ١٩٦٠ بالموافقة على الحدود الجديدة .

قرور

مادة ١ - تعدل حدود مدينة سنورس بمحافظة الفيوم المربوطة بالضريبة على العقارات
المبنية وفقاً للبيان والخريطة المرفقين (٥٥)

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٦٤ .

(٥) الوقائع المصرية فى ٢٢ يناير سنة ١٩٦٤ - العدد ٧

(٥٥) لم ينشر البيان بالانشرة التشريعية إكتفاء بنشره بالوقائع المصرية .

وزارة المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية

قرار رقم ٢١٦ لسنة ١٩٧٤

بإضافة مدينة كفر شكر بمحافظة القليوبية الى الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية

نائب رئيس مجلس الوزراء

وزير المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الادارة المحلية ؛

وعلى موافقة مجلس مدينة كفر شكر بجلسته المنعقدة فى ١١/٢٥/١٩٧٢ .

وعلى موافقة المجلس التنفيذى بالمحافظة بتاريخ ١١/٢٩/١٩٧٢ .

قرر

مادة ١ - تضاف الى الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه مدينة كفر شكر بمحافظة القليوبية بالحدود المبينة بالبيان والخريطة المرفقين .

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٧٤ .

تحريراً فى ٢٧ صفر سنة ١٣٩٤ (٢١ مارس سنة ١٩٧٤)

دكتور عبد العزيز حجازى

كشف

بوصف تحديد نطاق مدينة كفر شكر - محافظة القليوبية

(أولاً) الحد الشمالي ويتكون من ثمانية أجزاء :

الجزء الأول - يبدأ من النقطة المرموز لها بالحرف (أ) من منتصف نهر النيل فرع دمياط حتى نقطة تقابله مع حد الزمام سالف الذكر مخترقاً جسر نهر النيل حتى نقطة تقابله بالحد الشرقي للجسر الشرقي لنهر النيل والمعتبر حداً فاصلاً بين حوض الزرقة نمرة (١٣) وحوض داير البحر نمرة (٤) بزمام مدينة كفر شكر والمرموز لها بحرف (ب) .

الجزء الثاني - خط يبدأ من النقطة (ب) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق ويخط متعرج متتبعاً حد الزمام سالف الذكر مخترقاً جانبيه كفر شكر بجسريها حيث ينتهي بنقطة تقابله بالحد الشمالي للجسر الشمالي لجناحية كفر شكر والمرموز لها بالحرف (ج) .

الجزء الثالث - خط يبدأ من النقطة (ج) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق متتبعاً الحد الشمالي للجسر الشمالي بجناحية كفر شكر حيث ينتهي عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوض التقرير نمرة (١) والقبلي نمرة (١٣) بزمام المدينة المرموز لها بالحرف (د) .

الجزء الرابع - خط يبدأ من النقطة (د) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال متتبعاً حد الزمام سالف الذكر الفاصل بين المدينة وقرية الدريج حيث ينتهي عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين (١١٢) ، (١١٣) بحوض التقرير نمرة (١) ومرموز لها بحرف (هـ) .

الجزء الخامس - يبدأ من النقطة (هـ) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق متتبعاً الحد الفاصل أرقام القطع (١١٢) ، (١١١) ، (١١٠) والقطع أرقام (١١٣) ، (٧٣) ، (١٢٠٢) ، (٩٥) ، (١١٩) ثم يتجه الى الجنوب متتبعاً الحد الفاصل بين القطعتين (١٩٩) سالفة الذكر و (٥٧) ، والجميع بحوض التقرير رقم (١) مخترقاً الطريق العمومي نوع ثالث حيث ينتهي بالحد الجنوبي الطريق سالف الذكر والمعتبر حداً فاصلاً بين حوض التقدير نمرة (١) والقبلي نمرة (١٣) ومرموز لها بالحرف (و) .

✱

الجزء السادس - خط يبدأ من النقطة (و) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق بخط متعرج متتبعاً الحد الفاصل بين حوضي التقرير نمرة (١) والقبلي نمرة (١٣) بزمام المدينة حيث ينتهي بنقطة تقابله بالحد الغربي بالجسر الغربي بالرياح التوفيقى والمستعمل سكة زراعية من بنها

الى ميت غمر المرموز لها بالحرف (ز) .

الجزء السابع - خط يبتدئ من النقطة (ز) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق مخترقاً جسر الرياح التوفيقي الغربي والرياح التوفيقي والجسر الشرقي للرياح المذكور حيث ينتهي بنقطة تقابله للحد الشرقي للجسر الشرقي للرياح سالفة الذكر ومرموز لها بالحرف (ح) .

الجزء الثامن - خط يبتدئ من النقطة (ح) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق متتبعاً الحد الشمالي للجسر الشمالي لترعة الخزان القديم وعمومية والمعتبر حداً فاصلاً بين زمام مدينة كفر شكر وحدود قرية تصفا حيث ينتهي بنقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوض المربعة نمرة (١٥) والستة عشر نمرة (١٤) بزمام مدينة كفر شكر مرموز لها بالحرف

(ثانياً) الحد الشرقي ويتكون من أربعة أجزاء :

الجزء الاول - خط يبتدئ من النقطة (ط) سالفة الذكر متجهاً الى الجنوب متتبعاً الحد الفاصل بين حوضي الستة عشر نمرة (١٤) والمربعة نمرة (١٥) مخترقاً ترعة الخزان القديم وعمومية بجسريها ثم يستمر في نفس الاتجاه متتبعاً الحد الفاصل بين الحوضين سالفي الذكر حيث ينتهي عند تقابله بالحد الفاصل بين الحوضين سالفي الذكر حيث ينتهي عند تقابله بالحد الفاصل بين الحوضين سالفي الذكر بحوض الزعفران نمرة (١٨) ومرموز على الخريطة بالحرف (ي) .

الجزء الثاني - خط يبتدئ من النقطة (ي) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب متتبعاً الحد الفاصل بين حوضي الستة عشر نمرة (١٠٤) والزعفران نمرة (١٨) حيث ينتهي عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين الحوضين يالفي الذكر وحوض التوفيق نمرة (١٩) ومزمو ل هذه النقطة على الخريطة بالحرف (ك) .

الجزء الثالث - خط يبتدئ من النقطة (ك) سالفة الذكر متجهاً الى الجنوب ثم الى الغرب متتبعاً الحد الفاصل بين حوضي الزعفران نمرة (١٨) بزمام كفر شكر والباحيرة نمرة (١٩) بزمام قرية كفر الولجا بين حوض عند توفيق النقطة المرموز لها بالحرف (ل) .

الجزء الرابع - خط يبتدئ من النقطة (ل) سالفة الذكر متجهاً الى الجنوب متتبعاً الحد الشرقي للجسر الشرقي للرياح التوفيقي والمعتبر حداً فاصلاً بين المدينة وقرية كفر الولجا ثم يستمر الى الجنوب متتبعاً حداً أمام سالف الذكر حيث ينتهي عند الزاوية الجنوبية الشرقية

لحوض نمرة (٢٠) بزمام مدينة كفر شكر ومرموز لها بالحرف (م) .

(ثالثا) الحد الجنوبي :

الجزء الأول - خط يبتدئ من النقطة (م) سالفة الذكر متجها الى الغرب ثم الى الجنوب ثم الى الغرب متتبعا حد زمام مدينة كفر شكر الجنوبي ثم يستمر متجها الى الغرب مخترقا الطريق الموصل من كوبرى اسنيت الى كفر الشهاوى خاطر حتى نقطة تقابله بالحد الغربى للطريق سالف الذكر حدا فاصلا ثم يتجه الى الجنوب متتبعا الحد الغربى للطريق سالف الذكر حدا فاصلا بين زمام مدينة كفر شكر وزمام كفر الولجا حتى تقابله بالحد الفاصل بين النقطتين (٢٢) و (١١٨) بحوض السنطة (٢١) ومرموز لها بالحرف (ن) .

الجزء الثانى - خط يبتدئ من النقطة (ن) سالفة الذكر متجها الى الشمال ثم الى الجنوب ثم الى الغرب ثم الى الشمال ثم الى الغرب ثم الى الشمال ثم الى الغرب متتبعا فى ذلك الحد الفصل بين القطع أرقام (٢٢) و (٢٠) و (١٤٨) و (١٦٤) والقطع (١١٨) و (١١٩) و (٧٩) و (١٤٦) و (١٤٤) و (١٤٢) و (١٤٠) بحوض السنطة نمرة (٢١) بزمام مدينة كفر شكر حيث ينتهى بنقطة تقابله بالحد الفصل بين القطعتين (١٤٠) و (١٣٨) بحوض السنطة سالفة الذكر ومرموز لها بالحرف (س) .

الجزء الثالث - خط وهمى يبتدئ من النقطة (س) سالفة الذكر متجها الى الشمال مخترقا الطريق رقم (٨٠٧) الموصل من كوبرى اسنيت الى كفر تصفا حتى نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوضى قصارى العفرة نمرة (١١) والجزيرة نمرة (١٠) وحوض السنطة نمرة (٢١) ومرموز بالحرف (ع) .

الجزء الرابع - خط يبتدئ من النقطة المرموز لها بالحرف (ع) سالفة الذكر متجها الى الشمال مائلا الى الغرب متتبعا الحد الفاصل بين حوض قصارى العفرة نمرة (١١) والجزيرة نمرة (١٠) مخترقا الرياح التوفيقي بجسريه حيث ينتهى عند نقطة تقابله بالحد الغربى للجسر الغربى للرياح التوفيقي عند النقطة المرموز لها بالحرف (ف) .

الجزء الخامس - خط يبتدئ من النقطة (ف) سالفة الذكر متجها الى الشمال بخط متعرج متتبعا الحد الفصل بين حوضى قصارى العفرة نمرة (١١) والجزيرة نمرة (١٠) بزمام المدينة حيث ينتهى بنقطة تقابله بالحد الجنوبي للجسر الجنوبي لجنايبه كفر منصور المرموز لها على الخريطة بحرف (ص) .

الجزء السادس - خط يبتدئ من النقطة (ص) سالفة الذكر متجها الى الغرب متتبعا الحد الجنوبي للجسر الجنوبي لجنايية كفر منصور حيث ينتهي بنقطة تقابله بالحد الفاصل بين قطعتي (٣٩) ، (٢٨) بحوض الجزيرة رقم (١٠) والمرموز لها بالحرف (ق) .

الجزء السابع - خط يبتدئ من النقطة (ق) سالفة الذكر متجها الى الشمال مخترقا جنايية كفر منصور بجسرها والجسر الشرقي لنهر النيل متتبعا الحد الفاصل بين القطع (منافع عامة) أرقام (١٥) و (١٩) والقطع (٢٢) و (٢١) بحوض دايير البحر نمرة (٤) حيث ينتهي تقابله بالحد الغربي للجسر الشرقي لنهر النيل المرموز له بالحرف (ر) .

الجزء الثامن - خط يبتدئ من النقطة (ر) سالفة الذكر متجها الى الغرب متتبعا بالحد الغربي للجسر الشرقي للنيل حيث ينتهي بنقطة تقابله بالحد الفاصل بين زمام المدينة وزمام قرية اسنيت المرموز لها بالحرف (ش)

الجزء التاسع - خط يبتدئ من النقطة (ش) سالفة الذكر متجها الى الشمال متتبعا حد زمام المدينة حتى تقابله بالحد الشرقي لمياه نهر النيل ويستمر في نفس الاتجاه مخترقا مياه نهر النيل حيث ينتهي بنقطة تقابله بمحور مجرى مياه نهر النيل والمرموز لها بحرف (ت) .

(وايعا) الحد الغربي :

خط وهمي يبتدئ من النقطة المرموز لها بالحرف (ت) سالفة اذكر ومتجها الى الشمال متتبعا محور مياه نهر النيل « فرع دمياط » حيث تنتهي عند النقطة المرموز لها بالحرف (أ) سالفة الذكر

النظافة العامة

قانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة

المعدل بالقوانين رقم ٣١ لسنة ١٩٧٦

ورقم ٢٠٩ لسنة ١٩٨٠ و ١٧٧ لسنة ١٩٨١ ، ١٢٩ لسنة ١٩٨٢

مادة ١ - يحظر وضع القمامة أو القانورات أو المخلفات أو المياه القذرة فى غير الأماكن التى يحددها المجلس المحلى .

مادة ٢ - على شاغلى العقارات وأصحاب ومديرى المحال العامة والمالهى والمحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة أو الخطرة وما يماثلها ، حفظ المامة والقانورات والمخلفات بجميع أنواعها فى أوعية خاصة وتفريفها طبقا للشروط والمواصفات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وفى حالة عدم حيازة الأوعية المشار إليها يقوم المجلس بإعداد هذه الأوعية وتحصيل ثمنها من المخالف بالطريق الإدارى . وفى حالة وجود فتحات خاصة بالمبنى لاستقبال المخلفات متصلة بمواسير لتجميعها فى حجرة أو حجرات معدة لذلك ، يجب أن تتوافر فى هذه الفتحات والمواسير وحجرات التجميع الاشتراطات التى يحددها المجلس المحلى وعلى حائزى الاراضى الفضاء سواء كانت مسورة أو غير مسورة إزالة ما يوجد عليها من أكوام الأتربة أو القانورات والمحافظة على نظافتها .

مادة ٣ - يجب أن تتوافر فى عمليات جمع ونقل القمامة والقانورات والمخلفات والتخلص منها وكذلك فى نقل وتشوين المواد القابلة للتساقط أو التطاير الشروط والمواصفات والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة ٤ - يحظر ارتكاب أى عمل من الأعمال الآتية :

- (أ) الاستحمام أو غسل الأدوات المنزلية أو الملابس أو الخضروات أو غيرها فى الفسيقيات أو النافورات وكذلك فى مجارى المياه العامة إلا فى الأماكن المخصصة لذلك .
- (ب) قضاء الحاجة فى غير الأماكن المخصصة لهذا الغرض بدورات المياه .
- (ج) غسل الحيوانات والعربات والمركبات إلا فى الحظائر والأماكن المعدة لهذا الغرض .

(د) مرور قطع من الماشية أو حيوانات في غير الطرق والشوارع التي يحددها المجلس المحلي ويعتبر قطعاً ما زاد عدده على ثلاثة .

(هـ) ^(١) وضع الحيوانات أو الدواجن في الميادين والطرق والشوارع والممرات والحارات والأزقة سواء كانت عامة أم خاصة وكذلك في مداخل المباني أو مناورها أو شرفاتها .

مادة ٥ - يجب على أصحاب اعقارات المبنية في الأماكن التي لا توجد بها شبكة المجاري أن ينشئوا وسائل صرف صبة لتخلفات دورات المياه وفقاً للاشتراطات التي تحددها اللائحة التنفيذية وفي الأماكن التي توافق عليها الجهة المختصة وتلك الجهة في حالة المخالفة تصحيح أو إنشاء تلك الوسائل على نفقة المالك وفقاً للأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية . وعلى أصحاب الأماكن التي توجد بها خزانات لدورات المياه أن يقوموا بنزحها فور إمتلائها وذلك في الأوقات التي يحددها المجلس . وللمجلس المحلي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب المستأجر أن يقوم بهذا الإجراء على نفقة المالك وتحصل المصاريف بالطريق الإداري وفي جميع الأحوال يجب أن تتوافر في عملية النزح ونقل المتخلفات وتفريقها وفي القمين بها الاشتراطات التي يصدر بها قرار من المجلس المحلي .

مادة ٦ - لا تجوز ممارسة حرفة جمع المتخلفات أو نزح الخزانات إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من المجلس المحلي وفقاً للشروط والقواعد التي يصدر بها قرار من المجلس .

مادة ٧ - على كل مالك لأرض أو خربة يرى المجلس المحلي أن في وجودها بدون تسوير ضرراً بالصحة أو إخلالاً بمظهر المدينة أو العزبة أو نظافتها أو روائها . أن يقوم بتسويرها في التقياد الذي يحدده وفقاً للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية فإذا تراخى المالك في القيام بالتسوير في الميعاد المحدد رغم إعلانه به جاز للمجلس المحلي أن يقوم بتسويرها على نفقة المالك على أن يجري التحصيل لهذه النفقات بالطريق الإداري .

مادة ٨ - يجوز للمجالس المحلية فرض رسم إجباري يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة .

وينشأ في كل مجلس محلي يفرض قيمة هذا الرسم صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا

(١) مضافة بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧٦ .

الرسم وحصيلة التصالح المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة وكذلك الاعتمادات التي تدرج في ميزانية المجلس للصرف منها على أعمال النظافة .

مادة ٩ - (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له بغرامة لا تزيد على مائة جنيه .

وعلى الجهة الادارية المختصة تكليف بإزالة اسباب المخالفة في المدة التي تحددها له وإلا قامت بالأدلة على نفقة المخالف مع تحصيل النفقات بالطريق الادارى ويجوز التصالح في الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام المادتين الاولى والرابعة .

وتتقاضى الدعوى العمومية تجاه المخالفين بدفع عشرة جنيهات وذلك خلال ٢٤ ساعة من وقت تحرير المخالفة وأخطار المخالف به .

ويجوز للسلطة أن تطلب من القضى الجزئى المختص الامر بالتحفظ على المحل الذى يلقي بمخلفات أمامه متى كان فى ذلك خطر واضح على الصحة العامة وذلك بوضع الاختتام عليه وذلك حتى يتم الفصل فى الدعوى ، ويكون للقاضى المختص الغاء التحفظ فى أى وقت بناء على تظلم صاحب الشأن قبل الفصل فى الدعوى ، وينتهى التحفظ فى جميع الاحوال ، بإزالة المخالفة .

مادة ١٠ - تسرى أحكام هذا القانون فى المدن كما تسرى فى القرى التي يصدر بتحديددها قرار من المحافظ المختص ولا يكون هذا القرار نافذاً إلا بعد مضى ثلاثين يوماً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

مادة ١١ - يلغى القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ بتسيير الاراضى افشاء والمحافظة على نظافتها والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٢ فى شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وما اليها وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة والقوانين المدلة لها كما يلغى كل نص مخالف لأحكام هذا القانون .

مادة ١١ مكرراً - (٢) يكون للموظفين المختصين بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديددهم

(١) معدلة بالقانونين ٢٠٩ لسنة ١٩٨٠ ، ١٧٧ لسنة ١٩٨١ ، ١٢٩ لسنة ١٩٨٢ .

(٢) مضافة بالقانونين رقم ٢١ لسنة ١٩٧٦ .

قرار من وزير العدل بالإتفاق مع وزير الحكم المحلي ، صفة مأموري الضبط القضائي فيما يختص بتنفيذ أحكام هذا القانون .

مادة ١٤ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره وتصدر
(١) اللائحة التنفيذية لهذا القانون من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة وزير الصحة .

(١) معدلة بذات القانون .

القسم الثالث

تعليمات مصلحة الضرائب العقارية بشأن الضريبة على العقارات المبنية والضرائب والرسوم الاضافية والملحقة

ويشتمل على خمسة أبواب على النحو التالي :

الباب الاول

الاعمال التحضيرية لعملية مراجعة وتنفيذ التقدير العام للعقارات المبنية

الباب الثانى

الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة

أنواع الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة

المعاملة الضريبية (حساب الضرائب والرسوم الاضافية)

الباب الثالث

الاعمال التنفيذية لتسوية الضرائب الاصلية والضرائب والرسوم الملحقة بها .

أولاً : إنشاء دفتر التسويات

ثانياً : إنشاء المكلفات

ثالثاً : إنشاء سجل العقارات المعفاة

قواعد ربط وإضافة الضريبة وفتح حسابات الممولين

قرارات الربط والاضافة

تحرير كشف الربط

ترحيل الفائض والمتأخر

إنشاء الجرايد وفتح حسابات الممولين

الباب الرابع

التقديرات والتظلم منها

أولاً : الاعلان عن التقديرات

ثانياً : قواعد التظلم من التقديرات

ثالثاً : إجراءات تحقيق الشكاوى والتظلمات من التقديرات

رابعاً : أخذ الجاشنى

خامساً : إحالة التظلمات الى مجلس المراجعة

الباب الخامس

مجالس المراجعة

تشكيل مجالس المراجعة

القرامات

التظلم من القرامة

المعاملة المالية لاعمال المراجعة والتنفيذ

(أ) مكافآت أعضاء مجالس المراجعة

(ب) اللجان الاشرافية واللجان المعاونة

خاتمة

الباب الاول

الاعمال التحضيرية لعملية لمعملية مراجعة وتنفيذ التقدير العام للعقارات
المبينة

ينبغي على اللجان الاشرافية بالمراقبات والمأموريات قبل بدء العمل فى
أعمال التنفيذ مراعاة مايلى :

١ - التآكد من أن كافة خانات دفاتر الحصر والتقدير العام رقمى ٢٤ ، ٣٢ ،
ضرائب عقارية قد تم إستيفاء جميع بياناتها ومراجعتها من الناحية الشكلية
والموضوعية وأن لجان التقدير قد راجعت أعمال لجان الحصر وإستوفت أية
نقاشن وأنه قد تم التآكد مما يلى :

(أ) إثبات تاريخ الحصر وتاريخ التقدير قرين كل ملك وأنه قد تم تسجيل كافة
بيانات الملكية .

(ب) قيد جميع أرقام الاملاك الحالية والسابقة وأرقام التنظيم إن وجدت وذلك
على الوجه الصحيح .

(ج) أن لجان التقدير قد راجعت أعمال لجان الحصر فيما يتعلق بحالة الملك
سواء كان تاماً أو غير تام أو مستجد أو مسبوق ربطه أو مشغول على غير إتمام
وأن اللجنة قد أثبتت بالدفاتر ما يكون قد تم مما كان تحت الانتماء .

(د) أن إسم المالك أو صاحب المنفعة (ويقصد بصاحب المنفعة من له حق
الانتفاع على العقار دون ملكية الرقبة أما المستأجر فلا يعتبر مالكا ولا صاحب
حق إنتفاع وإنما يعتبر شاغلاً للعين) مطابقاً لما هو مرجع بالدفتر ٣٤ أموال
مقررة (مكلفة المدة السابقة) وكذلك دفاتر الجرد السابقة وفقاً لآخر تصرفات
رسمية - عدا العقارات المستجدة والتي أدرجت بأسماء مقيميها .

(هـ) أنه قد تم قيد جميع الاقراوات ١٧٦ ضرائب عقارية وأن رقم الاقراوات
وتاريخ تقديمه ورقم قيده فى السجل ٤٥ ضرائب عقارية قد تم تسجيله فى
الدفتر ٣٢ ضرائب عقارية وأنه قد تمت مراجعة الاقراوات للتحقق مما قدم بعد
الميعاد أو تضمن بيانات غير صحيحة تمهيداً لتوقيع الغرامات حيث تقرض

غرامة تعادل الضريبة المقررة أو المعفى منها في الحالة الاولى ويستحق غرامة تعادل ذات الضريبة كاملة في الحالة الثانية .

(و) أن وصف العقار إجمالياً وتقليبياً يصلح أن يتخذ أساساً عند تسجيله في دفتر ٢٤ ضرائب عقارية (المكلفة) لاستخراج الكشف الرسمية .

(ز) أن كل وحدة أو جزء بالعقار مفروزة وأن لجنة التقدير قد قامت بتقدير قيمة ايجارية وضرورية لكل جزء من أجزاء العقار على حدة سواء أكانت الشفعة مؤجرة وحدة واحدة أو غرف مستقلة .

(ح) أن التغييرات التي طرأت على العقار أو وحداته وغيّرت من معالمه الاصلية أو من كيفية إستعماله أو تغييره من حالة سكن لغير السكن وبالعكس وأثرت في قيمته الايجارية تأثيراً محسوساً قد روعيت عند التقدير وعند التسجيل في الدفاتر .

(ط) أنه قد تمت مراجعة التقديرات المثبتة بدفاتر ٢٤ ضرائب عقارية على ما هو وارد بدفاتر ٣٢ ضرائب عقارية والتأكد من صحتها وأنها تتفق فيما يختص بسعر الضريبة وأحكام المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية .

٢ - التأكد من إثبات تاريخ إتمام العقار طبقاً للفترات الزمنية التالية وذلك حتى يمكن إجراء التسويات على وجه سليم .

(أ) العقارات أو أجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لأول مرة قبل ١٩٦١/١١/٥ والتي يتعذر معرفة تاريخ إتمامها يذكر أزاها بخانة تاريخ الاتمام " قبل ١٩٦١/١١/٥ " وذلك بالاسترشاد بدفاتر الجرد السابقة .

(ب) العقارات أو أجزاء العقارات التي إستجدت أو شغلت لأول مرة بعد هذا التاريخ ، ويستلزم الامر بيان ما إذا كانت قبل ١٩٦٩/٨/١٨ من واقع دفاتر جرد المدة الحالية والجرد السنوية أو من إخطارات لجان تحديد الايجارات .

(ج) العقارات أو أجزاء العقارات التي إستجدت أو شغلت لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ حتى ١٩٧٧/٩/٨ ينبغي تحديد تاريخها من واقع دفاتر جرد المدة

الحالية والجرود السنوية وإخطارات لجان تحديد الإيجارات .

(د) العقارات أو أجزاء العقارات التي إستجدت أو شغلت لأول مرة منذ ١٩٧٧/٩/٩ يتضح ذلك من واقع دفاتر جرد المدة الحالية وجرود المستجداث وإخطارات لجان تحديد الإيجارات ، ويمكن فى غير هذه الاحوال الاسترشاد بتاريخ إدخال المرافق العامة الاساسية بالمبنى .

٣ - التأكد من تطبيق أحكام المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاصة بالاعفاءات من الضريبة الاصلية والضرائب الملحقة بها لصالح المالك وسبب الاعفاء وذلك على ضوء ما ورد فى القواعد التنظيمية لعملية التقدير العام لربط الضريبة لسنة ١٩٨١ .

٤ - التأكد من أن الاعفاءات من الضريبة والتي أثبتتها لجان التقدير فى الدفاتر ٢٤ ، ٣٢ ضرائب عقارية تتفق وأحكام القوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ضوء ما ورد فى القواعد التنظيمية للتقدير العام .

٥ - التأكد من أن الاساس الذى تم عليه التقدير قد سجل بالدفترين ٢٤ ، ٣٢ ضرائب عقارية (عقد ، إيصال ، مثل ، قياس ، تحرى ، حكم محكمة ، تعريف ، قرار مجلس مراجعة ، قرار لجنة تحديد الاجرة إلخ)

٦ - مراجعة كافة التقديرات للقيمة الإيجارية فنياً وحسابياً والتحقق من ذن لجنة التقدير قد راعت الاساس الذى إتخذ فى تقدير القيمة الإيجارية وعلى ضوء ما يلى :

(أ) أن المباني التى تم تقديرها طبقاً لعقود الإيجار أو التعاريف أو التحرى أو القياس أو المثل أو قرارات لجان الإيجارات أو أحكام المحاكم قد تم تقدير الضريبة عليها بصفة نهائية .

(ب) أن المباني تم تقديرها وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣ قد تم ربط الضريبة عليها بصفة مؤقتة وينوه عن ذلك فى التسوية الملحقة بقرار الاضافة .

٧ - التأكد من أن أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بشأن إعادة تحصيل

الضريبة الاصلية فقط على الوحدات المنشأة لأغراض خلاف السكن أو السكنية المستعملة لأغراض خلاف السكن قد نفذت بحيث يعاد تحصيل الضريبة طبقاً للشرطين التاليين :

(أ) أن يكون متوسط الايجار الشهري للغرفة بالوحدة لا يجاوز خمسة جنيهاً طبقاً لأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وأن يكون قد سبق إعفاؤه بمقتضى هذا القانون .

(ب) أن يكون المبنى أو الوحدة مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضعة للضريبة على الارباح التجارية أو الصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية حتى ولو كان هذا النشاط معفياً منها وفقاً للقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٢٩ الخاص بهذا النشاط .

٨ - التحقق من أن سعر الضريبة الذى أثبتته لجنة التقدير يتفق مع متوسط الايجار الشهري للغرفة بالوحدة ومتفقاً وأحكام القانون .

٩ - التأكد من إستيفاء كافة التوقيعات الضرورية بالدفاتر ومن وجود توقيع رئيس وأعضاء لجان التقدير الحكوميين والاهالى على محاضر لجان التقدير وأنه محرر كشف بنهاية دفتر المسودة ببيان بالغرامات الموقعة وأسبابها .

١٠ - التأكد من أن لجان التقدير العام قد أثبتت مستجدات ٧٩ لربط سنة ١٩٨٠ فى الدفاتر المخصصة لذلك وأن المأموريات قد أصدرت قرارات الاضافة بالضريبة عنها .

١١ - التأكد من أنه قد تم إثبات سواقط الجرد السابقة بملحق جرد سنة ١٩٧٩ وأنه قد اضيفت الضريبة عن سنوات سقوطها ، وأنه قد تم فرض الغرامات بشأنها .

١٢ - ينبغى على جميع العاملين باللجان الاشرافية تحت قيادة السادة المراقبين العاملين ووكلائهم بذل غاية الجهد ومتابعة كافة الاعمال ميدانياً ومكتبياً والتأكد شخصياً من البيانات الواردة بالدفاتر والتوقيع عليها بإتمام المراجعة وفقاً لاية مسئولية مستقبلاً .

الباب الثاني

الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة

نود أن ننوه أنه سبق إيضاح حساب الضريبة الاصلية على العقارات المبينة وما فى حكمها على ضوء الشرائح المختلفة التى أوجبتها المادة ١٢ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والقوانين المعدلة له وذلك فى موضعها من هذا المؤلف .

أما فيما يختص ببيان أنواع وكيفية حساب الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة بالضريبة الاصلية طبقاً لحالة كل عقار وتاريخ إنشائه فنوردها فيما يلى :

أنواع الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة :

١ - ضريبة الحفز :

وتقدر بنسبة ٢٠٪ من الضريبة الاصلية المحسوبة بسعرها المحدد بكل شريحة طبقاً للمادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

٢ - ضريبة الدفاع :

وتقدر بالنسب التالية :

(أ) بنسبة ٢,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالنسبة للوحدات التى لا يتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٣ جنيهاً .

(ب) بنسبة ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالنسبة للوحدات التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة عن ٣ جنيهاً .

٣ - ضريبة الامن القومى :

وتحسب بالنسب التالية :

(أ) بنسبة ٢٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية للوحدات التى لا يتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٣ جنيهاً .

(ب) بنسبة ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالنسبة للوحدات التى

يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٢ جنيهاً .

٤ - ضريبة الجهاد :

وتحسب بنسبة ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الاجبارية السنوية إعتباراً من ١٩٧٣/١/١ على العقارات المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦١/١١/٥ والتي يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة فيها عن ٢ جنيهاً .

٥ - رسم الاشغال :

ويحسب بنسب تختلف فى كل محافظة وقد فرض بنسبة ٢ ٪ من القيمة الاجبارية السنوية للعقار بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم النظافة :

ويحسب بنسب مختلفة حسب قرارات السادة المحافظين وقد فرض بنسبة ٢ ٪ من القيمة الاجبارية للعقار فى محافظتى القاهرة والجيزة .

٧ - الرسم البلدى :

تختلف نسبته من محافظة الى أخرى وفقاً للقرارات الصادرة من السادة المحافظين بقرضها فى إطار الاختصاص المخول لهم فى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٨ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ونسبته ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الاجبارية السنوية فى محافظتى القاهرة والجيزة .

المعاملة الضريبية

(حساب الضرائب والرسوم الاضافية)

يراعى أن يكون حساب الضرائب الاصلية والرسوم الاضافية للممولين عند ربطها أو الاعفاء منها بحسب تواريخ إنشاء العقار أو شغله كله أو جزء منه على الوجه التالى :

أولاً : فيما يختص بالعقارات أو أجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لأول مرة قبل ١٩٤٤/١/١ وتشمل:

١ - الوحدات التى لا يتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٢ جنيهاً

وتنقسم الى :

١ - الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن تعفى من الضريبة الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية الملحقه بها عدا رسم النظافة الذى يحصل بواقع ٢٪ من القيمة الايجارية السنوية .

(ب) الوحدات المنشأة لأغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكناً واستعملت لأغراض خلاف السكن :

ترتب بالضريبة الاصلية فقط وقدرها ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ورسم نظافة قدره ٢٪ من الايجار السنوى ويتحملها الشاغل .

وقد أعفيت تلك الوحدات من ضريبتى الدفاع والامن القومى التى كان يتحملها المالك إعمالاً للفقرة الثالثة من المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

٢ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات :

وتشمل : (١) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الاصلية فقط أما الضرائب والرسوم الاضافية الملحقه بها تربط على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية (سعرها ١٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية)

٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية

٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية

٤ - رسم أشغال بواقع ٢٪ من الايجار السنوى فى محافظتى القاهرة والجيزة .

٥ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الايجار السنوى فى محافظتى القاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى بواقع ٦٦, ٢٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً للسكن وإستعملت لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها باقي الضرائب والرسوم الاضافية كما جاء بالبند أ .

(ج) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة لايجارية السنوية وتضاف إليها الضرائب والرسوم الاضافية المبينة بالبند أ .

٣ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى فيها عن ٥ جنيهات ولا يجاوز ٨ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو المستعملة لأغراض غير السكن :

وهذه تربط بالضريبة الاصلية وقدرها ٢٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وكذلك بكافة الضرائب والرسوم الاضافية بالنسب السابق إيضاها .

٤ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٨ جنيهات ولا يجاوز ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو المستعملة لأغراض غير السكن :

تربط بالضريبة الاصلية وقدرها ٣٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وكذلك بكافة الضرائب والرسوم الاضافية بالنسب السابق إيضاها .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية وقدرها ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وكذلك بكافة الضرائب والرسوم الاضافية بالنسب السابق إيضاها .

٥ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو المستعملة لأغراض غير السكن :

تربط بالضريبة الأصلية وقدرها ٤٠٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية وكذلك بكافة الضرائب والرسوم الإضافية بالنسب السابق إيضاحها .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية وقدرها ١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية وكذلك بكافة الضرائب والرسوم الإضافية بالنسب السابق إيضاحها .

وفيما يختص بإعفاء العقارات المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ من ضريبتى الدفاع والأمن القومى يتولى السادة المراقبون العامون على مسئولياتهم بحث طلبات الاعفاء المقدمة للمراقبات وصولاً لتاريخ إنشاء العقار والبت فيها وفى الحالات التى لا يستدل فيها عن تاريخ الانشاء فيمكن للمراقبة العامة إرسال البيانات الخاصة بالعقارات المطلوب التحقق من تاريخ إنشائها الى دار المحفوظات لتتولى تحرير الاستكشافات بتاريخ الانشاء على أوراق عادية غير مدموغة وتختتم بخاتم الجمهورية بمعرفة الدار .

ثانياً : فيما يختص بالعقارات أو أجزاء العقارات المنشأة والمشغولة لأول مرة بعد ١/٨/١٩٤٤ حتى ١١/١/١٩٦١ :

١ - الوحدات التى لا يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيها ٢ جنيهات وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب والرسوم الإضافية ماعدا :

١ - ضريبة دفاع بواقع ٢,٥٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٢ - ضريبة أمن قومى بواقع ٢٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٣ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الإيجار السنوى .

(ب) الوحدات المنشأة لأغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكناً واستعملت لأغراض خلاف السكن :

تفرض عليها الضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية والضرائب الاضافية « دفاع - أمن قومى - رسم نظافة » بالفئات الموضحة عاليه.

٢ - الوحدات التى يزيد متوسط اليجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ ولا يجاوز ٥ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الاصلية فقط وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية (سعرها ١٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية)

٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - رسم أشغال بواقع ٢٪ من اليجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من أليجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى بواقع ٢٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة لأغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكناً واستعملت لأغراض خلاف السكن :

تفرض عليه الضريبة الاصلية بواقع ١٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها الضرائب والرسوم الاضافية الموضحة بالبند أ

(ج) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية عى النحو المبين بالبند أ .

٣ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة فيها عن ٥ جنيهات ولا يجاوز ٨ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٢٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .

٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - رسم أشغال بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى بواقع ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو المبين بالبنـد (أ) .

٤ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة فيها عن ٨ جنيهات ولا يجاوز ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

وهذه تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٣٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .

٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

- ٤ - رسم أشغال بواقع ٢٪ من الأيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
 ٥ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الأيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
 ٦ - رسم بلدى بواقع ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الأيجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

- وهذه تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الأيجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية على النحو المبين بالبند (أ) .
 ٥ - الوحدات التى يزيد متوسط الأيجار الشهرى للحجرة فيها عن ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

- تربط بالضريبة الأصلية بواقع ٤٠٪ من صافى القيمة الأيجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الإضافية على النحو التالى :
 ١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الأصلية .
 ٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافى القيمة الأيجارية السنوية .
 ٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الأيجارية السنوية .
 ٤ - رسم أشغالاً بواقع ٢٪ من الأيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
 ٥ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الأيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
 ٦ - رسم بلدى بواقع ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الأيجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

- وهذه تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الأيجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية على النحو المبين بالبند ١ .
 ثالثاً : فيما يختص بالعقارات أو أجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لأول

مرة بعد ١٩٦١/١١/٥ حتى ١٩٦٩/٨/١٨ :

١ - الوحدات التى لا يتجاوز متوسط الايجار الشهرى لـحجرة فيها ٣ جنيهات وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب والرسوم الإضافية ما عدا :

١ - ضريبة دفاع بواقع ٢,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ - ضريبة أمن قومى بواقع ٢ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - رسم نظافة بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى .

(ب) الوحدات المنشأ لأغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكناً واستعملت لأغراض خلاف السكن :

تفرض عليها الضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية والضرائب الاضافية « دفاع - أمن قومى - نظافة » بالفئات الموضحة بهاليه .

٢ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات .

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية فقط وتربط بالضرائب والرسوم الإضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية (وسعرها ١٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية) .

٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - رسم نظافة بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ - رسم بلدى بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية بالقاهرة والجيزة

- ٦ - رسم أشغال بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- ٧ - ضريبة جهاد بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .
- (ب) الوحدات المنشأة أصلا للسكن واستعملت لأغراض خلاف السكن :
- تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية كما جاء بالبند أ .
- (ج) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :
- تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية المبينة بالبند أ .
- ٢ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٥ جنيهات ولا يتجاوز ٨ جنيهات :
- وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن .
- تفرض عليها الضريبة الأصلية بواقع ٢٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية والضرائب والرسوم الاضافية وهذه تحسب على النحو التالى :
- ١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .
- ٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .
- ٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .
- ٤ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .
- ٥ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى .
- ٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .
- ٧ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- (ب) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :
- وهذه تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية

السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية على النحو المبين بالبند ١ .

٤ - الوحدات التي يزيد متوسط الأيجار الشهري للحجرة فيها عن ٨ جنيهات ولا يتجاوز ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

تفرض عليها الضريبة الأصلية بواقع ٢٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية على النحو التالي :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومي : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٤ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٥ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الأيجار السنوى .

٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٧ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الأيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم على النحو المبين بالبند (أ) .

٥ - الوحدات التي يزيد متوسط الأيجار الشهري للحجرة فيها عن ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

تربط عليها الضريبة الأصلية بواقع ٤٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الإضافية على النحو التالي :

- ١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .
- ٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .
- ٣ - ضريبة أمن قوى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .
- ٤ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الإيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- ٥ رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

- ٦ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الإيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- ٧ - ضريبة جهاد : بواقع ٥,٤ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .
- (ب) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :
- تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية كما جاء بالبنء أ .
- رابعاً : فيما يختص بالعقارات أو أجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/٦٩ حتى ٩/٩/١٩٧٧ :
- (١) الوحدات التى لا يتجاوز متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيها ٣ جنيهات

- وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :
- تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب والرسوم الإضافية ما عدا :
- ١ - ضريبة دفاع : بواقع ٥,٢ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .
 - ٢ - ضريبة أمن قوى : بواقع ٢ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .
 - ٣ - رسم نظافة : بواقع ٥ ٪ من الإيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
 - (ب) الوحدات المنشأة لأغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكناً وإستعملت لأغراض خلاف السكن :
 - تفرض عليها الضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية

وتضاف اليها الضرائب الاضافية الموضحة بالبند ١ .

٢ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيهات ولا تجاوز ٥ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب والرسوم الاضافية ما عدا :

١ - ضريبة جها : بواقع ٥, ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بمحافظةى القاهرة والجيزة

(ب) الوحدات المنشأة أصلا للسكن وإستعملت لأغراض خلاف السكن :

وهذه تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الاصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - ضريبة جهاد : بواقع ٥, ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٥ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى : بواقع ٢, ٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٧ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ج) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية بالبند (ب) .

٣ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٥ جنيهات

ولا يجاوز ٨ جنيهات :

وتشمل :

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية فقط وتربط بالضرائب والرسوم الإضافية على النحو التالي :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

(سعرها ٢٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية) .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومي : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٤ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٥ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الإيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الإيجارية بالقاهرة والجيزة .

٧ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الإيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلا للسكن واستعملت لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ٢٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية المبينة بالبند (أ) .

(ج) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية كالمبين بالبند (أ) .

٤ - الوحدات التى يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيها عن ٨ جنيهات ولا يجاوز ١٠ جنيهات :

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ٣٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية
ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٤ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٥ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الأيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية
بالقاهرة والجيزة .

٧ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الأيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية
ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية المبينة بالبند (أ) .

٥ - الوحدات التى يزيد متوسط الأيجار الشهري للحجرة فيها عن
١٠ جنيهات :

وتشمل :

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ٤٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية
ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

- ٤ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الاجارية السنوية .
- ٥ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- ٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الاجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .
- ٧ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- (ب) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :
- تربط بالضريبة بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الاجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضفوية المبينة بالبند (أ) .
- خامسا : فيما يختص بالعقارات وأجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٧٧/٩ :
- ١ - الوحدات التى لا تتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٣ جنيهات وتشمل :
- (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :
- وهذه تعفى من الضريبة الأصلية والرسوم الاضافية ما عدا :
- ١ - ضريبة الدفاع : بواقع ٢,٥ ٪ من صافى القيمة الاجارية السنوية .
- ٢ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٢ ٪ من صافى القيمة الاجارية السنوية .
- ٣ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- (ب) الوحدات المنشأة لأغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكنا واستعملت لأغراض خلاف السكن :
- تفرض الضريبة عليها بواقع ١٠ ٪ من اقيمة الاجارية السنوية وتضاف اليها الضرائب الاضافية الموضحة بالبند (أ) .
- ٢ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيهات ولا تتجاوز ٥ جنيهات :

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب والرسوم الإضافية ما عدا :

١ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية .

٢ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الإيجار السنوى بمحافظة القاهرة والجيزة

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً للسكن وإتعملت لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الإضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية

٤ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الإيجار السنوى بالقاهرة والجيزة

٥ - رسم بلدى : بواقع ٢٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية بالقاهرة والجيزة

٦ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الإيجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٧ - ضريبة الجهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية .

(ج) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة لإيجارية السنوية وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية بالبلد (ب) .

٣ - الوحدات التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيها عن ٥ جنيهات ولا يتجاوز ٨ جنيهات :

وتشمل :

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية ما عدا :

١ - ضريبة الجهاد : بواقع ٥ , ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً للسكن وإستعملت لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٢٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية
ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الاصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ - رسم بلدى : بواقع ٦٦ , ٢ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة
والجيزة .

٦ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٧ - ضريبة الجهاد : بواقع ٥ , ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

(ج) الوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠ ٪ وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم
الاضافية المبينة بالبند (ب) .

٤ - الوحدات التى يزيد متوسط إيجار الحجرة الشهرى فيها عن ٨ جنيهات
ولا يزيد عن ١٠ جنيهات :

وتشمل :

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الاصلية فقط وتربط بكافة الضرائب والرسوم الاضافية
على النحو التالى :

- ١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .
(سعرها ٢٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية)
- ٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .
- ٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .
- ٤ - ضريبة الجهاد : بواقع ٥, ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .
- ٥ - رسم نظافة : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- ٦ - رسم بلدى : بواقع ٦٦, ٢٪ من صافى القيمة الايجارية بالقاهرة والجيزة
- ٧ - رسم أشغال : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- (ب) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض خلاف السكن :
تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٣٠٪ من صافى القيمة الايجارية وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية الموضحة بالبند (ا) .
- (ج) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :
تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية الموضحة بالبند (ا) .
- ٥ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ١٠ جنيهات :
وتشمل :
- (أ) الوحدات السكنية المشغولة بالسكن أو بغير السكن :
تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٤٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :
- ١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .
- ٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

- ٢ - ضريبة أمن قومي : بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .
- ٥ - رسم نظافة : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- ٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .
- ٧ - رسم أشغال : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .
- (ب) الوحدات السكنية المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :
- تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية الموضحة بالبند (أ) .
- وفيما يلى الجداول التوضيحية لحساب الضريبة الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية والنسبة المئوية لكل نوع وحالات الاعفاء فيها إعمالاً للقوانين المختلفة :

١ المسكن المنشأة أو المنشأة لأول مرة بعد أول يناير ١٩٤٤ حتى ٥ نوفمبر ٦١

نوع الضريبة	إيجار الحجرة لغاية ٢ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٢ - ٥ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٥ الى أكثر من ١٠ جنيه
الاصولية	١٠٪ من صافي القيمة الإيجارية مقافة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	١٠٪ من صافي القيمة الإيجارية مقافة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ للحجرة من ٥ : ٨ ج ٢٠٪ من ٨ : ١٠ ج ٤٠٪ و أكثر من ١٠ ج
الاضافية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية مقافة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية
خطر دفاع أمن قومي	٢,٥٪ من صافي القيمة لإيجارية ٢٪ من صافي القيمة الإيجارية	٥٪ من صافي القيمة الإيجارية ٤٪ من صافي القيمة الإيجارية	٥٪ من صافي القيمة الإيجارية ٤٪ من صافي القيمة الإيجارية
رسم بلدية القاهرة والجيزة	٢,٦٦٪ من صافي القيمة الإيجارية مقافة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢,٦٦٪ من صافي القيمة الإيجارية	٢,٦٦٪ من صافي القيمة الإيجارية
رسم أفعال القاهرة والجيزة	٢٪ من الإيجار السنوى مقافة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الإيجار السنوى	٢٪ من الإيجار السنوى
رسم تغطية القاهرة	٢٪ من الإيجار السنوى	٢٪ من الإيجار السنوى	٢٪ من الإيجار السنوى
جهاز	—	—	—

٥ المقارات أو أجزاء المقارات المنشآت تكون مسكناً واستعملت في أغراض خلاف السكنى عليها أسعار الضريبة الاصلية الموضحة بهذا الجدول وهي
١٠٪، ١٥٪، ٢٠٪ ... إلخ

ولا يسرى عليها الإعفاء من الضريبة الاصلية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إعمالاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

المساكن المنشأة أو المستعملة لأول مرة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

نوع الضريبة	إيجار المحررة لغاية ٣ جنيه	إيجار المحررة يزيد عن ٣ - ٥ جنيه	إيجار المحررة يزيد عن ٥ الى أكثر من ١٠ جنيه
الاصحلية	١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية مقاعة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦	٥٪ من صافى القيمة الإيجارية مقاعة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦	١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية مقاعة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦
الانصافية	٢٠٪ من الضريبة الاصحلية مقاعة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦	٢٠٪ من الضريبة الاصحلية	٢٠٪ من الضريبة الاصحلية
خفر مطاع	٢,٥٪ من صافى القيمة لإيجارية مقاعة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦	٥٪ من صافى القيمة الإيجارية	٥٪ من صافى القيمة الإيجارية
أمن قهوى	٢٪ من صافى القيمة الإيجارية مقاعة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦٦	٤٪ من صافى القيمة الإيجارية	٤٪ من صافى القيمة الإيجارية
رسم بلدية القاهرة والجيزة	٣,٣٪ من صافى القيمة الإيجارية مقاعة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦	٦٦٪ من صافى القيمة الإيجارية	٦٦٪ من صافى القيمة الإيجارية
رسم أشغال القاهرة والجيزة	٢٪ من الإيجار السنوى مقاعة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦	٢٪ من الإيجار السنوى	٢٪ من الإيجار السنوى
رسم نظافة القاهرة	٢٪ من الإيجار السنوى	٢٪ من الإيجار السنوى	٢٪ من الإيجار السنوى

• المقارنات أو أجزاء المقارنات تكون مستكناً واستعملت فى أغراض خلاف السكن تسمى عليها اسمها الضريبة الاصحلية الموصفة بهذا الجدول وفى
ولا يسمى عليها الاعطاء من الضريبة الاصحلية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ إعصاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

١٠٪ ، ٥٪ ، ٢٠٪ ... إلخ

**أنواع وأسعار ضرائب العقارات المبنية
المفروضة على الوحدات المنشأة**

أنواع وأسعار ضرائب العقارات المبنية المفروضة على الوحدات

نوع الضريبة	العقارات المنشأة المشغولة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤	العقارات المنشأة
الاصليّة	إيجار الحجره يزيد عن ٣ : ٥ جنيهات	إيجار الحجره يزيد عن ٣ : ٥ جنيهات
الاضافية	١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية	١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية
خفر	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية
دفاع	٢,٥٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢,٥٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
أمن قومى	٢٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
رسم بلدية القاهرة والجيزة	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١
رسم أشغال القاهرة والجيزة	٢٪ من الإيجار السنوى معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الإيجار السنوى معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١
	٢٪ من الإيجار السنوى	٢٪ من الإيجار السنوى

العقارات (غير خاضعة للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة الأرباح الاصلية إذا لم يتجاوز متوسط الأرباح الشهرى للحجره بها عن ٥ (خمسة جنيهات) .

المنشأة أصلاً لا غراض خلاف لسكن وبيان المعفى منها

العقارات المنشأة المشغولة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤			
إيجار المجرة يزيد عن ٥:٢ جنيهات	إيجار المجرة لأقل من ٣:٥ جنيهات	إيجار المجرة لأقل من ٣:٥ جنيهات	إيجار المجرة أكثر من ٥ جنيهات
١٠٪ من صافي القيمة	١٠٪ من صافي القيمة	١٠٪ من صافي القيمة	١٠٪ من صافي القيمة
القيمة الإيجارية	القيمة الإيجارية	القيمة الإيجارية	القيمة الإيجارية
٢٠٪ من الضريبة الأصلية	٢٠٪ من الضريبة الأصلية	٢٠٪ من الضريبة الأصلية	٢٠٪ من الضريبة الأصلية
١٦٩ سنة	١٦٩ سنة	١٦٩ سنة	١٦٩ سنة
٥٪ من صافي القيمة	٥٪ من صافي القيمة	٥٪ من صافي القيمة	٥٪ من صافي القيمة
القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الإيجارية السنوية
٤٪ من صافي القيمة	٤٪ من صافي القيمة	٤٪ من صافي القيمة	٤٪ من صافي القيمة
القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الإيجارية السنوية
٢,٦٦٪ من صافي القيمة	٢,٦٦٪ من صافي القيمة	٢,٦٦٪ من صافي القيمة	٢,٦٦٪ من صافي القيمة
القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الإيجارية السنوية
٢٪ من الإيجار السنوي	٢٪ من الإيجار السنوي	٢٪ من الإيجار السنوي	٢٪ من الإيجار السنوي
٤,٥٪ من صافي القيمة	٤,٥٪ من صافي القيمة	٤,٥٪ من صافي القيمة	٤,٥٪ من صافي القيمة

المهين غير التجارية مثل الجراجات الخاصة والنوادي والمدارس الخاصة تعفى من الضريبة

الباب الثالث

الاعمال التنفيذية لتسوية الضرائب الاصلية

والضرائب والرسوم الملحقة بها

الاعمال الدفترية :

بمجرد إنتها المأموريات بصفة قاطعة من أعمال التقدير العام للعقارات المبنية والتي ينبغي أن تتم في موعد أقصاه ١٩٨٠/٦/٣٠ ومراجعتها على النحو المتقدم - تتولى الاجهزة المختصة بأعمال ضريبة المباني بالمأموريات من رؤساء ريط ومأمورى ضرائب وكتبة عوايد تحت إشراف رؤساء المأموريات الاعمال التنفيذية لتسوية الضرائب الاصلية والرسوم الملحقة بها وتحرير بيانات التسوية ١٣٠ ضرائب عقارية وإنشاء المكلفات ٣٤ - ضرائب عقارية وذلك من واقع البيانات الواردة بدفاتر الحصر والتقدير العام ٣٢ ضرائب عقارية .

أولاً - إنشاء دفتر التسويات (الاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية) :

١ - يخصص رقم مسلسل لكل معول في إستمارة التسوية ١٣٠ ضرائب عقارية .

٢ - تنتقل البيانات المدونة بالاستمارة ٣٢ ضرائب عقارية الى خانتها المقابلة لها بالاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية بحيث يتم ذلك على النحو التالي :

(أ) المدون بالخانة رقم ٢ فى الدفتر ٣٢ تحت عنوان إسم المالك أو صاحب المنفعة ينقل فى خانة إسم الممول فى الاستمارة ١٣٠ .

(ب) المدون بالخانة رقم ٩ فى الدفتر ٣٢ تحت رقم الملك الحالى والسابق والتنظيم ينقل فى الخانات الخاصة بإيضاحات عن العقار في التسوية ١٣٠ ضرائب عقارية فى خانة رقم العقار قديماً وحديثاً .

(ج) المدون بالخانة رقم ١٠ فى الدفتر ٣٢ تحت إسم الشارع أو الحارة ينقل الى الخانة المخصصة بإسم الشارع أو الحارة فى خانة إيضاحات عن العقار

ففى إستمارة التسوية .

(د) البيانات الموبة بالخانات ٣٢ ، ٣٤ ، ٣٥ ، ٣٠ بالاستمارة ٣٢ ضرائب عقارية تنقل بذات الترتيب الى الخانات المقابلة لها بالاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية تحت عنوان الربط طبقاً لقوانين الضرائب العقارية .

٣ - يتم قيد تقديرات الضرائب والرسوم الاضافية فى الخانات المخصصة لها بالاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية بعد مراجعتها فنياً وحسابياً .

٤ - تقيد قيمة الغرامة أن وجدت فى الخانة المخصصة لها بالاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية على الوجه التالى :

(أ) غرامة كاملة تعادل مثل الضريبة المقررة أو المعفى منها إذا تضمنت الاخطار ١٧٦ ضرائب عقارية بيانات غير صحيحة أو أغفل ذكر بيانات جوهرية تؤدي الى الاخلال أو التجهيل بوعاء الضريبة .

(ب) غرامة تعادل ٤/١ الضريبة السنوية المقررة أو المعفى منها إذا لم يقدم الممول الاقرار رقم ١٧٦ ضرائب عقارية فى الموعد المحدد أو قدمه بعد الميعاد . ويراعى عند فرض الغرامة أن توقع فقط على الاجزاء التى لم يضمها المالك بإقراره لا على العقار كله .

ثانياً : إنشاء الكلفات (الاستمارة ٣٤ ضرائب عقارية)

١ - تنشأ مكلفة لكل مول ويتم إستيفاء بياناتها من واقع إستمارة الحصر والتقدير ٣٢ ضرائب عقارية جنباً الى جنب عند استيفاء بيانات الاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية .

٢ - يتم ترقيم دفتر المكلفات بأرقام مسلسلة ويوضع رقم المسلسل فى خانة «صفحة رقم» بالخانة المخصصة لها بالتسوية ١٣٠ ضرائب عقارية .

٣ - يوضع رقم المكلفة وتنقل الخانات الخاصة بالحصر الحالى وتشمل الرقم الحالى للعقار ورقم التنظيم وإسم الشارع أو الحارة ورقم صفحة وجزء دفتر الحصر كما تنقل البيانات الخاصة بإسم صاحب التكليف وجنسيته وديانته ثم

البيانات الخاصة بالحصص السابق للعقار ورقم التنظيم واسم الشارع أو الحارة ورقم صفحة وجزء دفتر الحصر مستوفاة من واقع دفتر الحصر السابق الى الخانات المخصصة لها فى المكلفة ويراعى عدم إحداث أى تغييرات بشأن الملكية وفى أسماء المالكين أو واضعى اليد المدرجة أسمائهم فى دفاتر الجرد والمكلفات السابقة وعدم فرز حصص الشركاء فى أملاك مستجدة فى المكلفة الجديدة مالم تكن مثبتة فى دفاتر المدة السابقة .

٤ - تثبت مشتعلات العقار ونوعه بإختصار مثلاً : منزل مكون من أربعة أدوار كل دور شقتين وبه عدد كذا دكان وكذا سنة الربط ومقدار القيمة الإيجارية السنوية للعقار طبقاً للوارد بكشف التسوية ١٣٠ ضرائب عقارية ودفاتر الحصر والتقدير إستمارة ٣٢ ضرائب عقارية .

وبالإضافة الى ما سبق يراعى عند إنشاء المكلفة ما يأتى :

يخصص لكل شياخة أو قسم أو بندر دفتر أو دفاتر مكلفات مستقلة ويراعى فى ذلك ترتيب الشوارع وفقاً لدفاتر الجرد .

يخصص لكل ملك صفتان متقابلتان سواء كانت عقار أو أرض فضاء مملوكة بعقد مسجل .

يخصص فى نهاية كل دفتر مكلفة صفحات تدرج فيها أملاك هيئة الاوقاف المصرية ملكاً وكذلك فى نهاية مكلفات كل شياخة .

المباني ملك الحكومة والهيئات ذات النفع العام والمجالس المحلية والمحافظات والمدن والقرى تدرج فى نهاية المكلفات المخصصة لكل قسم ملكاً ملكاً مع مراعاة إثبات رقم المكلفة فى خانة الملاحظات أمام كل ملك بالاستمارة ٣٢ ضرائب عقارية .

ه - فى نهاية كل قسم يعمل إجمالى بالمكلفة يبين فيه :

(أ) عدد العقارات المملوكة للأهالى ومجموع القيم الإيجارية المقررة لها وجملة الضرائب نوعاً نوعاً مع بيان عدد الاملاك المربوطة والمعفاة طبقاً للقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(ب) عدد العقارات المملوكة للجانِب ومقدار قيمتها الايجارية والضرائب المربوطة عليها .

(ج) عدد العقارات المملوكة لهيئة الاوقاف المصرية ومقدار قيمتها الايجارية والضرائب المربوطة عليها .

(د) عدد الاملاك المملوكة للحكومة والهيئات ذات النفع العام ومقدار قيمتها الايجارية .

٦ - تنشأ فهارس لدفاتر المكلفات حسب الحروف الهجائية والمالك الذى له أكثر من ملك تذكر أرقام المكلفات أمامه عن جميع أملاكه .

٧ - تراجع بيانات المكلفة على دفاتر الحصر والتقدير وكشوف التسوية ويؤخذ عليها جاشنى بواقع ١٠٪ من رئيس الربط ، ٥٪ من رئيس المأمورية وتعتمد وتختتم بخاتم المأمورية عن كل صفحة ويحرر محضر فى النهاية بما يفيد ذلك .

٨ - يتم تسوية الضرائب الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية المستحقة على العقار فى الخانات المخصصة لها بالمكفة .

ثالثاً : إنشاء سجل العقارات المعفاة

(أ) ينشأ من واقع دفاتر الحصر والتقدير بدفاتر ٣٢ ضرائب عقارية سجل للعقارات المعفاة من الضريبة الاصلية والرسوم الملحقة بها طبقاً لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وهى محددة على سبيل الحصر :

١ - العقارات المملوكة للدولة

٢ - العقارات المملوكة لمجالس المحافظات ومجالس المدن والقرى .

٣ - العقارات المملوكة للأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة للمنفعة العامة وهى العقارات المبينة المملوكة للمؤسسات العامة والهيئات العامة بشرط أن تكون مخصصة للمنفعة العامة ومعيار التفرقة بين ما إذا كان العقار مخصصاً للمنفعة العامة أو غير ذلك أن يكون العقار مخصصاً لمكاتب إدارتها .

أما العقارات المملوكة لشورركات القطاع العام فلا تعفى من الضريبة .

(أ) الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد .

(ب) المدارس التى تختص بتعليم الدين .

(ج) المدارس المملوكة لطوائف دينية معترف بها من الدولة أو مملوكة لجهات أو جمعيات خيرية أو إجتماعية أو علمية سواء كانت تلك المدارس مجانية أو بمصروفات أما المدارس المملوكة لأشخاص طبيعيين فلا تعفى من الضريبة .

(د) الابنية المملوكة للجهات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وأبنية النوادى الرياضية بشروط ثلاثة :

١ - أن تكون مسجلة وفقاً للقانون .

٢ - أن تكون مدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو العلمى أو الرياضى .

٣ - ألا تكون منشأة لغرض الاستثمار ويستثنى من ذلك العقارات ذات الربح المملوكة للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادى فتلك لا تعفى .

٥ - المستشفيات والملاجىء والمبرات بالشروط الآتية .

(أ) أن تكون مدة لقبول جميع تالمرضى واللاجئين بصرف النظر عن الدين والجنس .

(ب) ألا تكون منشأة لغرض الاستثمار .

(ج) أن تكون الجهات المالكة لتلك الابنية مسجلة وفقاً للقانون .

(د) ألا تتقاضى من المرضى أو اللاجئين اية اجور إلا التى تحددها الجهات الادارية التى يصدر بها قرار من الوزير المختص .

٦ - دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدول الاجنبية والدور المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية بشرط المعاملة بالمثل .

٧ - العقارات التي لا يزيد صافي قيمتها الإيجارية السنوية على ثمانية عشر جنيهاً بشرط أن لا تزيد القيمة الإيجارية لجملة العقارات التي يملكها الممول أو من له حق الانتفاع عليها على هذا المبلغ .

٨ - العقارات المخصصة لمنفعة ج الأراضي المحيطة بها كالكالات الرى المعدة لرى تلك الاراضى بدون أجر .

٩ - مبانى العزب المقامة فى الاراضى الزراعية والتي يسكنها مزارعو وعمال مالكى الارض بغير أجر أو التى تشغلها حاصلاتهم ومواشيهم بشرط ألا تتجاوز أجرة المبنى ١٨ جنيهاً سنوياً .

١٠ - الاحواش والمبانى الواقعة فى منطقة البانات بشرط عدم إستعمالها للسكن المستمر أما ما يستعمل منها للسكن المستمر فتربط عليها الضريبة .

١١ - العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الاجنبية والمخصصة للاستعمال الشخصى وتلك العقارات إعفاؤها جوازى لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية .

(ب) يخصص لهذه العقارات سجل خاص إستمارة ٨ ويراعى إنشائه القواعد الآتية :

يخصص لكل قسم أو بند دفتر أو دفاتر مستقلة .

يفرد لكل نوع من العقارات المعفاة صفحات خاصة .

يقسم السجل الى خانات تثبت فيها البيانات الآتية :

(أ) رقم مسلسل .

(ب) إسم المالك أو واضع اليد طبقاً للوارد بدفتر الحصر والتقدير .

(ج) رقم المكلفة العقار الاستمارة ٣٤ ضرائب عقارية .

(د) رقم صفحة الملك بدفتر الحصر والتقدير إستمارة ٣٢ ضرائب عقارية .

(هـ) إسم الشارع ورقم الملك .

(و) القيمة الايجارية السنوية .

(ز) الضريبة السنوية الاصلية فقط .

(ح) سبب العقاد .

(ط) خانة للملاحظات .

ويمكن تخصيص صفحتين متقابلتين لتسجيل هذه البيانات إذا لزم الامر .

٣ - يتم جمع خانتى القيمة الايجارية والضريبة كل علي حدة رأسياً .

٤ - يعمل إجمالى بعدد العقارات المعفاة حسب أنواعها وجملة القيمة الايجارية المقدرة ومقدار الضريبة فى نهاية كل قسم .

٥ - تراجع هذه السجلات ويؤخذ عليها الجاشنى طبقاً للتعليمات وتعتمد من مدير الربط أو التحصيل أو المراقب العام ويراعى مستقبلاً إستبعاد الاملاك التى تزول عنها شروط الاعفاء وإضافة الاملاك المعفاة المستجدة ويثبت ذلك بالاجماليات .

قواعد ربط وإضافة الضريبة وفتح حسابات الممولين :

قرارات الربط والاضافة :

بمجرد إتمام تحرير كشوف التسوية الاستمارة (١٣٠) ضرائب عقارية وإنشاء المكلفات الاستمارة (٣٤) ضرائب عقارية وسجل العقارات المعفاة وسجل (٨) ضرائب عقارية ومراجعتها وأخذ الجاشنى عليها وإعتمادها تصدر المراقبة قرارات ربط الضريبة طبقاً لتقديرات لجان التقدير وقرارات الاضافة على الاستمارة (٥) ضرائب عقارية وتضاف الضرائب الجديدة بإجماليات المراقبة وإجماليات المموليات الاستمارة (١) ضرائب عقارية إعتباراً من ١٩٨٩/١/١ .

تحرير كشف الربط :

يحرر من واقع المكلفات الاستمارة ٣٤ ضرائب عقارية ويقوم محصلو ضريبة العقارات المبنية بتحرير كشف ربط الضرائب المفروض على النموذج ١٠ ضرائب عقارية حسب الاحوال (وهذه الاستثمارات تعتبر فى الوقت نفسه أمر تحصيل

ويحجز) ويحدد لكل قسم أو بندر كشف ربط مستقل .

ترحيل الفائض والمتأخر :

بعد تقفيل حسابات المولين عن سنة ١٩٨٠ وتحديد المتأخرات وفوائض تسديدات سنة ١٩٨٠ ينقل الفائض والمتأخر الى كشف الربط بمراجعة ما يلي :

(أ) المتأخرات وفوائض التسديدات على عقارات معاد تقديرها تنقل بجانب ربط هذه العقارات .

(ب) المتأخرات التي قد تكون على عقارات أزيلت وأستجد بدلاً منها عقارات ربطت أثناء عملية الحصر والتقدير العام تضاف على العقارات المستجدة ولو كان قد حدث تغيير في الملك .

(ج) المتأخرات التي قد تكون على عقارات هدمت وإستجد بدلاً منها مبان لم تتم عمارتها ولم تربط بعد أو أصبحت أرض فضاء تدرج في نهاية كشف الربط بأسماء أصحابها لان هذه المتأخرات واجبة الاداء ويحجز نظيرها على ذات الارض التي كان العقار قائماً عليها ما لم تكن الارض ملك الحكومة .

(د) فوائض التسديدات التي تظهر في حسابات المولين على عقارات تبين اثناء عملية الحصر والتقدير العام انها قد هدمت واقيم مكانها مبان لم تتم عمارتها حتى تاريخ التقدير او أصبحت ارض فضاء تدرج باسماء اصحابها كشف الربط .

(هـ) فوائض التسديدات التي تظهر في حسابات المولين على عقارات تبين أنها هدمت واستجد بدلاً منها عقارات قدرتها لجان التقدير وربطت بأسماء غير أصحابها السابقين تنقل الى نهاية كشف الربط بزسماك الملاك قبل الهدم .

(و) المتأخرات وفوائض التسديدات على عقارات أعفيت تنقل الى نهاية كشف الربط بالنسبة لفوائض التسديدات لم يطلب أصحابها استردادها ومضى على ظهورها أكثر من ثلاث سنوات اضافتها الى جانب الحكومة .

انشاء الجرائد وفتح حساب الممولين

(أ) تنشأ جرائد ضريبة العقارات المبنية والضرائب الملحق بها على النموذج (٢٤) ضرائب عقارية من واقع كشف الربط وذلك بعد مراجعة كشف الربط وأخذ الجاشني عليه واعتماده .

(ب) يشرع محصلو ضريبة المبيعات المبنية فى فتح حسابات الملاك أصحاب العقارات المربوطة بضريبة العقارات المبنية وملحقاتها طبقاً للقواعد الآتية :

١ - يخصص لكل قسم أو بندر جرائد مستقلة .

٢ - يفرد لكل ممول صفحتان متقابلتان .

٣ - ترقم صفحات الجريدة (كل صفحتان متقابلتان) بأرقام متسلسلة ويعتبر هذا الرقم هو رقم حساب الممول بالجريدة .

٤ - يوضح فى الصفحة اليمنى فى أعلى الجريدة .

(أ) إسم صاحب التكليف .

(ب) عنوانه .

(ج) رقم الملك

(د) إسم الشارع

(هـ) الشياخة

(و) القسم أو البندر

يوضح فى أعلى الصفحة اليسرى فى القسم الخاص ببيان الربط السنوى وتغييراته .

(أ) سنة الربط .

(ب) مقدار الضرائب المربوطة نوعاً طبقاً للوارد بكشف الربط .

٦ - ينقل الى جانب الاصول متأخرات الضريبة وملحقاتها المرحلة من سنة ١٩٨٠ والربط الجديد عن سنة ١٩٨١ بأنواعه

٧ - ينقل الى جانب الخصوم فوائض تسديدات سنة ١٩٨٠ .

٨ - المتأخرات وفوائض التسديدات عن أملاك إنقطع ربطها تفرد لها صفحات فى آخر الجريدة .

٩ - بعد الانتهاء من إثبات جميع الاملاك المربوطة بالضريبة بالجريدة يعمل لهما إجمالى بالصفحة التالية لحساب آخر ملك يدرج به جملة الربط السنوى فى قسم الربط وجملة كل من المتأخر والغرامة والربط فى قسم الاصول وجملة فوائض التسديدات فى قسم الخصوم ويراجع المتأخر والفائض على دفتر الحساب الختامى (النموذج ١٧) عن السنة السابقة والربط على المكلّفة إستمارة
(٣٤)

الباب الرابع

الاعلان عن التقديرات والتظلم منها

أولاً: الاعلان عن التقديرات :

١ - ينبغي على المراقبات العامة التي إنتهت بصفة قاطعة من عملية التقدير العام للعقارات المبينة إخطار المصلحة بمجرد إنتهائها من أعمال المراجعات وإنشاء دفاتر التسوية والمكلفات لتتولى من جانبها الاعلان بالنشر في الجريدة الرسمية عن تلك التقديرات وفقاً لنص المادة ١٤ من القانون ٥٦ لسنة ٥٤ وأن تقوم المراقبة العامة والمأموريات التابعة لها بالاعلان من جانبها عن إتمام تقديرات العقارات المبينة على النحو التالي :

(أ) تعليق صورة من الاعلان على زبواب الجهات الادارية بالمحافظة والمدن والبنادر والاقسام .

(ب) الاعلان بكافة طرق الاعلان على أن يتضمن الاعلان تاريخ النشر عن إتمام التقدير بالجريدة الرسمية وأن لكل معمول الحق في التظلم من التقدير في خلال ستة أشهر تبدأ من اليوم التالي لتاريخ النشر .

٢ - تتولى المأموريات إخطار المولدين بالتقدير بمجرد إتمام النشر في الجريدة الرسمية عن التقدير كما يلي :

(أ) تحرير الاستمارة ٤٤ ضرائب عقارية من واقع المكلفات إستمارة ٣٤ ضرائب عقارية لكل معمول على عنوانه الموضح بالاقرار (١٧٦) إن وجد أو على عنوان العقار متضمناً البيانات الآتية :

إسم المالك أو واضع اليد طبقاً للوارد بدفتر الحصر والتقدير والمكلفة .

مقدار الضريبة المربوطة على العقار .

مقدار الغرامة التي فرضت على العقار إن وجدت .

تاريخ النشر عن التقدير ورقم الجريدة الرسمية .

(ب) يسلم الاخطار للمول بالايصال الموجود بأسفل الاستمارة ٤٤ ضرائب

عقارية أو يرسل له بالبريد الموصى عليه .

(ج) يتم إعلان المولين بالتقدير في خلال ثلاثة شهور من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية ويجب عدم تجاوز هذه المدة .

(د) يتم إخطار أصحاب العقارات التي تنطبق عليها شروط الاعفاء بالضرية المقدرة عليهم والغرامة المفروضة إن وجدت .

(هـ) تحفظ إيصالات تسليم الاستمارة ٤٤ ضرائب عقارية وكذلك إيصالات أو حوافض إرسال الاعلانات بالبريد الموصى عليه بالأمورية ويغرفة حفظ المراقبة حتى إنتهاء الفصل في جميع التظلمات المقدمة بشأن التقديرات .

٣ - تتولى المراقبات إخطار مديريات هيئة الاوقاف بالمحافظات ببيان تقديرات العقارات لمملوكة لها والقيمة الايجارية والضرائب المربوطة عليها ، على أن ينوه في الاخطار عن تاريخ النشر عن التقدير .

ثانياً : قواعد التظلم من التقديرات :

للمولين أن يتظلموا أمام مجلس المراجعة طبقاً لأحكام المادة ١٥ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من قرارات لجان التقدير التقدير خلال ستة أشهر من تاريخ النشر عن إتمام التقديرات في الجريدة الرسمية مع تقديم أسباب التظلم وأن يكون مرافقاً له قسيمة دالة على أداء تأمين قدره ٥٪ من الضريبة المقدم في شأنها المعارضة مع جبر كسر نصف الجنيه بالزيادة ، على ألا يقل التأمين عن خمسين قرشاً ولا يزيد على عشرين جنيهاً ، وإلا سقط الحق في طلب المعارضة ولا يرد التأمين في حالة عدم خفض مجلس المراجعة للقيمة الايجارية المقررة وعلى أن يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع ولايحول التظلم بون أداء الضريبة المقررة قبل التعديل في المواعيد المحددة لها الى أن يصدر قرار مجلس المراجعة في التظلم والحكومة التظلم من التقدير أمام مجلس المراجعة في الحالات الآتية :

١ - إذا إتضح عند أخذ الجاشنى بمعرفة المشرفين على أعمال لجان التقدير على تقديرات اللجان أثناء عملها بالطبيعة أن لجنة التقدير قدرت إيجاراً أقل مما

جاء بالعقد أو بقرارات لجان تقدير القيمة الإيجارية أو عدم مطابقة الإيجار للحالات المماثلة .

٢ - إذا إتضح أن تقدير اللجنة كان بناء على عقد إيجار وظهر عند أخذ الجاشنى صورة العقد وتصد منه تخفيض القيمة الإيجارية وبالتالي الضريبة .

٣ - إذا تقدمت شكاوى طعناً فى أعمال لجان التقدير وثبت من التحقيق صحة هذه الشكاوى .

٤ - إذا إتضح عند القيام بمراجعة دفاتر الحصر والتقدير العام وعمل التسويات وأخذ الجاشنى عليها وجود فروق ملحوظة فى التقدير أو كانت هذه التقديرات لا تتناسب مع مشتملات الملك ووصفه وأثبت التحقيق ذلك .

وعلى المراقبات والمأموريات تنفيذ ما يلى بشأن التظلمات :

١ - تشكيل لجنة بكل مراقبة عامة من كاتب العوايد أو رئيس الادارة تحت إشراف مدير الربط والتحصيل تتولى تلقى الطعون وقيدها وإحالتها الى التحقيق وتلقى نتائجها وإتخاذ الخطوات اللازمة للعرض على مجلس المراجعة .

٢ - إعداد سجل رقم ٤٧ تظلمات تقيد فيه الطعون ضد التقديرات التى ترد إليها خلال ستة أشهر من تاريخ النشر فى الجريدة الرسمية أو خلال ٣ شهور من تاريخ إعلان الممول بالتقدير سواء كان الطعن من ممولى ضريبة العقارات المبنية أو من الحكومة .

٣ - قيد الطعون بمجرد وصولها برقم مسلسل حسب تاريخ ورودها مع مراعاة عدم قيد الطعون غير المستوفاة لرسم الدفعة أو غير مصحوبة بقسيمة دالة على سداد التأمين ويمكن للمراقبة العامة قبول التظلمات غير المستوفاة للشروط بعد الميعاد المحدد لقبول الطعون علي زن تقيد وتعرض على مجلس المراجعة مع التنويه بذلك ويترك للمجلس الرأى النهائى بشأنها .

٤ - يجب علي المراقبة العامة بإعتبارها جهة ربط وتحصيل الضريبة التظلم عن كل تقدير يقدم عنه تظلم من المولين بلا إستثناء فى ذات اليوم الذى يقدم فيه الممول تظلمه ويتم قيد ذلك بالسجل تمهيداً للعرض على مجلس المراجعة

المشكل بالمادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وتقوم المراقبة العامة بتحرير مذكرة خاصة بأسباب الطعن عن كل حالة على حدة تتظلم فيها الحكومة موضحاً بها كافة الملاحظات والاسباب للعرض على مجلس المراجعة للفصل فيها ، ويوضح بالسجل اسم المتظلم منها وتاريخ ورقم القسيمة سداد التأمين ويجب تجنب الكشط أو المحو أو الحشر أثناء العمل بالسجل وإذا إقتضى الامر إجراء تصحيحات فى البيانات الواردة به .

٥ - يراعى عند بحث حالة من الحالات الموجبة للطعن تحرير مذكرة خاصة عن كل حالة يوضح بها الملاحظات التي أسفر عنها البحث ويحرر لكل تظلم إستمارة ٥٨٩ مكر ضرائب عقارية يتولى تحقيقها مأمور ضرائب عقارية غير المأمور الذى قام بالتقدير وترفع للمراقبة ويؤخذ الجاشنى على كافة الاستثمارات بواقع ١٠٪ بمعرفة مفتش ضرائب عقارية على زن يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع على الأقل ليكون حاضراً وقت التحقيق وإبداء وجهة نظره وعلى مدير الربط والتحصيل أن يحرر مذكرة منفصلة عن كل تحقيق موضحاً به زسباب الطعن للعرض على مجلس المراجعة .

٦ - تقيد مذكرات التحقيق بأرقام سلسلة بصحيفة خاصة بالسجل (٤٧) المعد لتقيد التظلمات ، وعلى أن تقدم هذه المذكرات قبل المواعيد المحددة للنظر فى الطعن .

٧ - تستأنف الحكومة كل تقدير تقدم عنه تظلم من الممول بلا إستثناء على أن يتم هذا الاستئناف فى ذات اليوم الذى يقدم فيه التظلم ويعلم الممول بإستئناف الحكومة مع مراعاة ما يلى :

(أ) يقدم الاستئناف فى جميع الحالات وكيل المراقبة العامة أو مدير الربط والتحصيل أو رئيس قسم الربط فى الجهات التى لا يوجد بها مدير للربط والتحصيل .

(ب) يكتب بالتأشير بالسجل (٤٧) بخانة الملاحظات أمام تظلمات الممولين بما يفيد إستئناف التقدير بمعرفة الحكومة .

(ج) يكتب بالتوقيع من مدير الربط والتحصيل أمام كل تأشيرة بدلاً من

تحرير مذكرة عن كل حالة .

(د) عند اخطار الممول بتحديد مواعيد جلسات مجلس المراجعة ينوه بالاطحار بأن المراقبة قد إستأنفت من جانبها الربط المقدر .

(هـ) فى نهاية مدة الستة أشهر المحددة للطعن فى التقديرات من تاريخ النشر يقلل السجل ويوقع بذلك من اللجنة المنوط بها تلقى الشكاوى ويعتمد من السيد المراقب العام للضرائب العقارية .

(و) الشكاوى التى ترد بعد إنتضاء المدة المحددة تقيد فى السجل فى صفحات خاصة تحت عنوان « شكاوى بعد الميعاد » ويؤشر على نفس الشكاوى بذلك مع الاخذ فى الاعتبار ما يلى :

الشكاوى التى ترد فى الميعاد القانونى بطريق البريد وغير مصحوية بقسانم سداد التأمين تقيد بالسجل المذكور ويؤشر عليها مدير الربط والتحصيل بحفظها مؤقتاً ويثبت ذلك بالسجل (٤٧) ثم يطلب من مقدميها كتابة سداد التأمين المستحق . فإن قاموا بالسداد أو الشكاوى ويؤشر بالسجل (٤٧) بما يفيد السداد مع ذكر تاريخ ورقم قسيمة السداد ثم يتخذ اللازم نحو تحقيقها وعرضها على مجلس المراجعة .

الشكاوى والتظلمات التى تقدم من الممولين باليد مباشرة وتكون غير مصحوية بقسانم سداد التأمين ويؤخذ عليهم التمهيد الكتابي بما يفيد ذلك ، ويتبع فى شأنها ما جاء بالبند (١) فى حالة السداد فى الميعاد القانونى .

الشكاوى التى تقدم فى الميعاد القانونى وغير مصحوية بقسانم سداد التأمين بعد هذا الميعاد تقيد فى السجل (٤٧) ويؤشر أمامها بما يفيد ذلك ولا يعمل عنها أى تحقيق وتحال الى مجلس المراجعة مشفوعة بمذكرة يوضح بها تاريخ تقديمها وتاريخ سداد التأمين وملخص الشكاوى ويترك لمجلس المراجعة أمر الفصل فى قبولها أو رفضها شكلاً وموضوعاً ويخطر الممول بقرار المجلس .

الشكاوى التى ترد بعد الميعاد المنصوص عليه أى بعد إنتضاء مدة الستة أشهر تقيد بالسجل (٤٧) وتعرض على مجلس المراجعة للنظر فيها من الناحية

الشكائية.

ثالثاً: إجراءات تحقيق الشكاوى والتظلمات من التقديرات :

١ - يتم تلخيص الشكاوى على الاستمارة (٥٩) ضرائب عقارية المخصصة لتحقيق هذه الشكاوى بحيث يعمل إستكشاف من دفتر الحصر والتقدير الاستمارة (٢٢) ضرائب عقارية وتبين بالاستمارة مشتعلات العقار والايجار السنوى لكل جزء وكذلك الضريبة الاصلية المقدرة والقانون المعامل به وأساس التقدير .

٢ - تسليم الشكاوى مصحوبة بالاستمارات (٥٩) بحفاظ الى مأمورى الضرائب العقارية كل قسم على حدة .

٣ - يتولى مأمورو الضرائب تحقيق هذه الشكاوى بمراعاة ألا يكونوا ممن قاموا بتقدير العقارات موضوع التظلم .

٤ - يخطر الممول المتظلم بموعد تحقيق شكواه قبل أسبوع على الاقل ليكون حاضراً وقت التحقيق .

٥ - يعاين مندوب التحقيق العقار المقدم في شأنه التظلم ويقوم بالاطلاع على المستندات التى تقدم إليه ويقارنها بما هو مثبت بمعرفة لجنة التقدير ويثبت ذلك بالاستمارة (٥٩) ضرائب عقارية مشفوعة برأيه .

٦ - إذا لم تقدم لمندوب التحقيق المستندات التى كانت قد قدمت للجنة التقدير وقدمت غيرها فعليه مقارنتها بالبيانات المثبتة بالاستمارة (٥٩) ومقارنة تقديرات الملك مع العقارات المماثلة بعد الاطلاع على الايصالات التى بيد المستأجرين ويوضح رأيه فيها على الاستمارة (٥٩) ضرائب عقارية .

٧ - فى حالة عدم تقديم مستندات لمندوب التحقيق فعليه التحقق من القيمة الاجارية الفعلية بأى من أسس التقدير السابق إيضاها ولا يتقيد مندوب التحقيق بالقيمة الموضحة بالعقد ما لم تكن خالية من شبهة الصورية والجمالة .
وفى كل الحالات ترد المستندات الى مقدميها بعد التأشير عليها بالنظر والتوقيع عليها وإثبات التاريخ وإيضاح ذلك على الاستمارة (٥٩)

٨ - بمجرد إنتهاء التحقيق فى الشكاوى بمعرفة مأمورى الضرائب العقارية تسلم للمختصين بالمأمورية لتسليمها للمراقبات .

رابعا - أخذ الجاشنى :

١ - يتم تحديد الشكاوى والتظلمات التى يؤخذ عليها الجاشنى بمعرفة مراقب عام الضرائب العقارية .

٢ - يؤخذ الجاشنى بمعرفة مفتش الضرائب العقارية بواقع ١٠ ٪ من عدد الشكاوى .

٣ - الشكاوى التى تصل فيها الضريبة الى ١٠٠ جنيه فاكتر فيؤخذ عليها جاشنى بالكامل .

خامسا - إحالة التظلمات الى مجلس المراجعة :

الشكاوى والتظلمات التى يتم تحقيقها وأخذ الجاشنى عليها تحال أولا بأول الى سكرتارية مجلس المراجعة التى تتولى اعداد بيان بهذه الشكاوى للعرض على المجلس حتى يتم تحديد مواعيد عقد جلسات للنظر فى التظلمات على أن يخطر أصحاب التظلمات بمواعيد ومكان انعقاد الجلسات بأسبوع على الأقل ويسلم الاخطار لصاحب الشأن بالايصال أو يرسل اليه بالبريد الموصى عليه .

الباب الخامس مجالس المراجعة

تشكيل مجالس المراجعة :

يشكل فى كل محافظة مجلس للمراجعة على ضوء عدد التظلمات المقدمة ويتكون المجلس من ستة أعضاء على النحو التالى :

(أ) ثلاثة أعضاء حكوميين يصدر بتعيينهم قرار من مدير عام مصلحة الضرائب العقارية ، طبقا للمادة ٥ من القرار الوزاى رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ أحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وعلى كافة المراقبات سرعة العرض بأسماء من ترشيحهم حتى يتسنى إصدار قرارات تعيينهم فى الوقت المناسب وقبل بدء العمل .

(ب) ثلاثة من الأعضاء الأصليين وثلاثة إحتياطيين من ملاك العقارات المبنية بالمدينة التى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة بها وهؤلاء يصدر بتعيينهم قرار من السيد المحافظ وفقا لقرار وزير المالية رقم ١٣٧ لسنة ١٩٧٤ الصادر بالتفويض بالاختصاصات وتتولى المراقبات العامة العرض بزمائهم على السادة المحافظين لاستصدار قرارات تعيينهم .

(ج) تكون رئاسة المجلس لأحد الأعضاء الحكوميين الذين يصدر قرار بتعيينهم من مدير عام المصلحة وتكون سكرتارية المجلس لأحد العاملين ممن لم يشتركوا فى أعمال لجان الحصر والتقدير للعقارات المبنية أو من بين أعضاء اللجنة المشكلة لمعاونة المجلس .

(د) يكون إنعقاد المجلس بمقر المراقبة العامة للضرائب العقارية ما لم يقرر الرئيس عقده فى مقر المأمورية الكائنة فى دائرتها العقارات المطلوب الفصل فى التظلمات المقدمة فى شأنها .

(هـ) يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور أربعة من أعضائه وتصدر قراراته بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح رأى الذى فيه الرئيس وتكون قرارات

مجالس المراجعة نهائية^(١) .

(و) لا يجوز للعاملين فى مجال الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية الجمع بين عضوية لجنة التقدير وعضوية مجلس المراجعة .
وأجبات مجلس المراجعة :

١ - تخطر سكرتارية المجلس أصحاب التظلمات بالميعاد الذى يحدده المجلس للنظر فى طعونهم قبل المياعد المحدد بأسبوع لحضور الجلسات وإبداء أوجه الدفاع ، وستحدد المصلحة فى حينه عدد الجلسات ومعدل الطعون المطلوب من المجلس الفصل فيها على ضوء عدد ما يقدم لكل مراقبة عامة من تظلمات .

٢ - ينظر مجلس المراجعة فى الطعون المقدمة بعد الميعاد المحدد بالقانون للبت فيها من الناحية الشكلية ولا يجوز للمجلس النظر فى موضوع أى تظلم قدم اليه بعد الميعاد وتم البت فيه ، كما لا يجوز له النظر فى أى تظلم ولو قدم فى الميعاد ، إذا كان غير مصحوب بما يدل على أداء التأمينات المقررة .

٣ - للمجلس أن يندب بعض أعضائه للقيام بإجراءات التحقيق أو المعاينة على الطبيعة فى الطعون التى يستلزم الأمر فيها ذلك ، على أن تعرض نتيجة التحقيق أو المعاينة الميدانية على المجلس قبل البت فيها .

كما يجوز لمجلس المراجعة بكامل هيئته الانتقال لموقع العقار لاجراء المعاينة على الطبيعة اذا لم يقتنع بنتيجة التحقيقات الادارية التى اجريت فى هذا الشأن ليقرر ما يراه . وللمجلس فى سبيل الوصول للحقيقة أن يطلب الاطلاع على العقود والايصالات وقرارات لجان التقدير المشكلة وفقا للقوانين أرقام ٤٦ لسنة ٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وكذلك الرخص أو أى مستندات أخرى تكون لازمة قبل البت فى التظلم .

٤ - تثبت قرارات المجلس فى الاستمارة ٢٦ ضرائب عقارية ويخطر المتظلم

(١) قضى فى الدعوى رقم ٥ لسنة ١ ق بجلسته ١٢/١٧/١٩٧٧ بعدم دستورية النص المذكور فيما يقضى به من عدم جواز الطعن فى قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل فى التظلم من قرارات لجنة التقدير .

بقرار المجلس بخطاب مسجل موصى عليه فى خلال اسبوع من تاريخ صدور القرار .

٥ - اذا امتنع احد الأعضاء المعينين من الملك عن الحضور فى اجتماعات المجلس ثلاثة مرات متوالية من غير عذر يقبله المجلس اعتبر مستقيلا ، وعند خلو مركز زائد الأعضاء من الملك المعينين لآى سبب ما يعين السيد المحافظ أحد الملك ممن تتوافر فيهم الشروط للمدة الباقية لعمل المجلس من الاحتياطيين .

٦ - اذا امتنع احد أعضاء المجلس أو الحاضرون من الملك التوقيع على محاضر الجلسات بعد الفصل فى التظلمات التى نظرها المجلس فيثبت ذلك فى المحاضر مع بيان أسباب الامتناع أن أمكن ويكون قرار المجلس صحيحا متى كانت قرارات صادرة من أربعة أعضاء .

٧ - على اللجنة الفرعية أن تقوم بتنفيذ قرارات مجلس المراجعة بإرسال صورة من قرار المجلس لرؤساء المأموريات للتأشير بمضمونها بدفاتر الجرد إستمارة ٣٢ ضرائب عقارية .

٨ - عند صدور قرارات مجلس المراجعة فى التظلمات المقدمة من الممولين تصدر المراقبة قرارات الرقع والاضافة التى تمس الربط وتنفذ هذه القرارات فى حسابات الممولين بالنموذج ٢٤ ضرائب عقارية فى الجزء الخاص بالربط السنوى وفى جانب الأصول كما تثبت هذه القرارات فى إجمالى الجريدة بنفس الاسلوب ، كما تنفيذ فى اجماليات المراقبة والمأموريات والاستمارات ٣٢ و ٣٤ ضرائب عقارية .

٩ - تعتبر قرارات مجالس المراجعة نهائية .

الغرامات

يراعى توقيع غرامات على ممولى ضريبة العقارات المبنية وما فى حكمها على النحو التالى :

(١) ٢٥ ٪ من قيمة الضريبة المقررة أو المعفى منها لمن لم يقدم إقرارا أو قدم الاخطار ١٧٦ ضرائب عقارية بعد ١٩٧٨/١٢/٣١ .

(ب) غرامة تعادل ربط الضريبة المربوطة أو المعفى منها عن سنة كاملة لمن قدم إخطاره به بيانات غير صحيحة من شأنها التجهيل بوعاء الضريبة .

(ج) تحصل الغرامات الموقعة مع الضريبة المستحقة ويعلى بالدفاتر تحت جـ/ غرامات الضريبة على العقارات المبنية وتورد للمصلحة للتصرف فيها وإمكانية إثابة جهود العاملين بنسبة منها .

(د) يثبت مقدار الغرامة المفروضة بالاستمارة ٤٤ ضرائب عقارية الذى يسلم للمول عند التقدير ، وينوه بضرورة سدادها .

التظلم من الغرامة :

١ - يتم التظلم خلال ٩٠ يوم من تاريخ تكليف المول بالأداء أمام الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة .

٢ - يكون التظلم من الغرامة بطلب مستقل عن شكوى زيادة التقدير مستوفيا لرسم الدفعة فى خلال ٩٠ يوما من تاريخ اعلان المول بالغرامة والشكاوى التى ترد بعد الميعاد لا ينظر اليها وتحفظ .

٣ - تعد المراقبة سجلا من الاستمارة (٨) تثبت فيه الشكاوى الواردة بالتظلم من الغرامة موضحة فيه اسم المتظلم ورقم العقار وإسم الشارع ومقدار الضريبة ومقدار الغرامة وتاريخ اعلان المول بالغرامة وتاريخ تقديم التظلم وتحال بعد ذلك للمأموريات لبحثها .

٤ - تتولى المأموريات بحث الشكاوى والاطلاع على مستندات المتظلم والرجوع الى اخطارات المولين الاستمارة (١٧٦) وبفاتر الحصر والتقدير وإثبات نتيجة التحقيق وتخطر المراقبة بما يستقر عليه الرأى ، ويؤخذ الجاشنى على نتيجة التحقيق .

٥ - ترسل المراقبة للمصلحة جميع البيانات والاوراق الخاصة بفرض الغرامة المقدم بشأنها التظلمات ويوقف تحصيل الغرامة الى أن يبت فى التظلم ويكون قرار السيد المدير العام فى التظلم نهائيا وتخطر المراقبة به .

٦ - اذا تقرر رفض التظلم اصبحت الغرامة واجبة الأداء وسواء رفض التظلم

أو قب يخطر الممول بنتيجة القرار .

٧ - بالنسبة للعقارات المعفاء أصلا من الضريبة زو التي يتقرر اعفاؤها منها يجوز لمدير العام للمصلحة الاعفاء من الغرامة التي تفرض عليها دون حاجة الى تقديم تظلم بذلك من صاحب الشأن ، ويعمل بها كشوف للعرض للنظر في اعفاؤها دفعة واحدة .

المعاملة المالية لأعمال المراجعة والتنفيذ

(أ) مكافآت أعضاء مجلس المراجعة :

١ - تكون مكافأة أعضاء مجلس المراجعة عن كل جلسة على النحو التالي :

مليم	جنيه
...	٣
لرئيس المجلس	
....	٣
للأعضاء الحكوميين	
..٥	١
للعضو من الأهالي	

٢ - تصرف مكافأة بواقع ٣٠٪ من المرتب لسكرتير مجلس المراجعة أو مبلغ ١ جنيه عن كل جلسة أيهما أكبر .

٣ - يتم الخصم بمكافآت أعضاء مجالس المراجعة ومكافأة الـ ٣٠ ٪ المخصصة لسكرتير المجلس على حساب مبالغ مدينة تحت التسوية طرف المصلحة ويتم استعاضتها أولا بأول خصما على الاعتماد الاجمالي المدرج بموازنة المصلحة للسنة المالية ١٩٨٠ .

٤ - يتم صرف مصاريف انتقال فعلية لأعضاء مجلس المراجعة الذين يندبون للمعانة على الطبيعة اذا اقتضى الامر ذلك ويحد أقصى ١.٥٠٠ جنيه من المراقبة وتستعاض أولا بأول من المصلحة .

(ب) اللجان الاشرافية واللجان المعاونة :

١ - تستمر اللجان الاشرافية بالمراقبة والمأموريات بنفس تشكيلها وإعدادها لتابعة تنفيذ قرارات مجالس المراجعات وأعمال التنفيذ والتسويات حتى يتم

الانتهاء بصفة نهائية من كافة الاعمال تمهيدا لتحصيل الربط الجديد للضريبة اعتباراً من ١/١/١٩٨١ .

٢ - تصرف اللجان الاشرافية واللجان المعاونة مكافأة ٢٠ ٪ من المرتب أسوة بما اتبع فى لجان التقدير للعقارات المبنية .

٣ - لا يجوز الجمع بين مكافأة مجالس المراجعة والمكافآت الخاصة بأعمال التنفيذ للتقدير العام .

٤ - يتم صرف مصاريف انتقال للسادة المراقبين العامين أو وكلائهم الذين يتولون المتابعة فى المأموريات بنفس القواعد المتبعة .

٥ - يتم إستعاضة المبالغ المنصرفة لجميع اللجان أسوة بالاسلوب الذى كان متبعاً فى لجان الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية .

وقد إختتمت هذه التعليمات بالتنبيه التالى

تهييب المصلحة بكافة العاملين بأجهزة الضرائب العقارية على كافة مستوياتهم الوظيفية أن تتضافر جهودهم لإنجاز عملية الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية لتنتهى بصفة نهائية فى موعد أقصاه ١٢/٣١/١٩٨٠ ، وأن تسيّر خطواتهم فى أى خطة لحصر الأرض الفضاء جنباً إلى جنب مع برنامج الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية طبقاً لمعدلات الأداء المقررة مع الإلتزام بالمواعيد المحددة ، وأن يقوم السادة الإشرافيين بمفاجأة اللجان فى مواقع عملهم بين وقت وآخر لحل المشكلات التى قد تطفو ، وأن يتولى السادة التنفيذيون رفع تقاريرهم النورية فى مواعيدها مصحوبة بإحصائيات الإنجازات .

وتذكر المصلحة أن عملية تحقيق المستهدف تحصيله من الضرائب العقارية الأصلية والسيارية والجارية وغيرها هى الهدف الأساسى لنا جميعاً دعماً للموارد العامة للدولة .

ونود أن ننوه أنه على قدر البذل يكون العطاء وتستطيع المصلحة أن تعرض على القيادات العليا أمر الحصول على المزيد من العاملين فى الضرائب العقارية .

وفقنا الله جميعاً إلى ما فيه خير الوطن والمواطنين ،،،

القسم الرابع

المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض
بشأن ضريبة العقارات المبنية وما فى حكمها

(١) من المقرر أن تحديد أجره الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإجراءات من النظام العام إذ تتحدد به - متى صار نهائياً - القيمة الإيجارية إزاء الكافة (١) .

(٢) من المقرر أنه إذا أجريت بالعين المؤجرة تعديلات جوهرية تغير من طبيعة ومعالم المبنى بحيث تؤثر على القيمة الإيجارية تأثيراً محسوساً ، أو إذا أقيمت منشآت جديدة فى مبنى قديم بحيث تعتبر مسكناً جديداً ، فإن هذا المكان يخضع من حيث تحديد أجرته لأحكام القانون الذى تمت التعديلات أو الإنشاءات المذكورة فى ظله . أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدهان والطلاء أو إقامة حائط لفصل جزء من مكان والتي يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة فهذه يضاف ما يقابلها - بعد تقويمها - إلى الأجرة القانونية والواجب فى هذا الصدد احترام ارادة الطرفين ما لم يثبت أن القصد من الاتفاق هو التحايل على الأحكام الآمرة فى القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير (٢) .

(٣) من المقرر أن تكييف التعديلات التى تجرى فى العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث هذا الأثر هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير واقعى تستقل به محكمة الموضوع ولا تخضع فيه لرقابة المحكمة النقض إلا أن هذا مشروط بأن يكون إستخلاصها سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التى إنتهت إليها (٣) .

(٤) من عناصر تقدير القيمة الإيجارية العقارات المبنية التى تتخذ أساساً لربط العوائد . أجره المبنى وأجره الأرض .

فمؤدى نص الفقرة الثانية من المادة التاسعة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية أن هناك عناصر عدة يجب مراعاتها فى تقدير القيمة الإيجارية التى تتخذ أساساً لربط العوائد . ومن هذه العناصر وعلى وجه الخصوص الأجرة وهى تشمل أجره المبنى وأجره الأرض (٤) .

(٥) مالك الأرض المقام عليها البناء المستحق عليه الضريبة كغيره متضامن مع مالك البناء فى أداء الضريبة امتياز الضريبة . أثره .

(١) (٢) (٣) الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ١٩٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧ ص ٢٦ ج ١ ص ٢٢٢

(٤) الطعن رقم ١٥٨ لسنة ٢٢٢ ق جلسة ١٩٦٩/٧/٤ ص ٢٠ ج ١ ص ٨٦٣

- إن التضامن بين المدينين لا يجوز افتراضه ويجب ألا يكون محل شك في العبارة التي تضمنته ، فإذا لم يكن واضحاً بجلاء فسرت العبارة لمصلحة المدينين لأن الأصل هو عدم تضامنهم . ومؤدى ذلك مرتبطاً بنص الفقرة الأولى من المادة ٢٦ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية أن يكون مالك الأرض التي أقيم عليها البناء المطالب بضريته كفيلاً متضامناً مع مالك البناء في أداء هذه الضريبة بإعتبار التزام مالك الأرض التزاماً تابعاً لالتزام مالك البناء المدين أصلاً بالضريبة^(١) .

(٦) إن حق الامتياز المقرر في المادة ٢٧ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية لا يعو أن يكون حقاً تبعياً «ضامناً» للوفاء بالحق الأصلي ولا ينزع صفة الكفيل عن صاحب الأرض ويجعله مدينأً أصلياً بهذه الضريبة^(٢) .

(٧) الضريبة المفروضة على العقارات المبنية بمدينة القاهرة . مقدارها . تعديل حدود المدينة . سريان ذات الضريبة على العقارات المدخلة في الحدود الجديدة .

- إن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٥٥ على أن : «تعديل حدود مدينة القاهرة كما هو مبين على الرسم وكشف الحدود المرافقين لهذا القانون» وتصدير الكشف المرافق بعبارة «كشف تعديل حدود نطاق بلدية وعوائد أملاك مدينة القاهرة» يدل على سريان ضريبة العوائد المربوطة على الأملاك الكائنة بمدينة القاهرة على تلك التي دخلت ضمن حدودها طبقاً للقانون والرسم وكشف الحدود المرفقين بها . وإذا كانت العقارات - محل النزاع - قد اشتملها الرسم والكشف المشار إليهما وأدخلت في حدود مدينة القاهرة ، وكانت الضريبة المفروضة على العقارات المبنية بمدينة القاهرة هي ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية ، فإن هذه النسبة تسرى على العقارات المدخلة ويجرى تقدير قيمتها على هذا الأساس^(٣) .

(١) . (٢) . الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٨/١/٩ ص ١٩ من ٢٠ .

(٣) . الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/١٨ ص ١٨ من ١٨١٦ .

(٨) الأملاك الخاضعة لعوائد المبانى تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٣٦ من القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٢ المعدل بالقانون ٢١٧ لسنة ١٩٥١ .

- إذ كانت الفقرة الثانية من المادة ٣٦ ق من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ المعدل بالقانون رقم ٢١٧ لسنة ١٩٥١ يجرى نصها على أن : «تقدر قيمة الأملاك الخاضعة لعوائد المبانى بما يعادل اثني عشر مثلاً من القيمة الإيجارية السنوية المتخذة أساساً لربط العوائد» مما مفاده أنه فى حالة خضوع الأملاك لعوائد المبانى فإنه يتعين تقدير قيمتها طبقاً لما جاء بهذا النص ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ما إذا كانت الأرض موضوع الربط التكميلى خاضعة لعوائد المبانى من عدمه مع ما لذلك من أثر فى كيفية تقدير قيمتها فأعجز بذلك محكمة النقض عن تعرف موافقته لحكم القانون أو مخالفته له ، كما اعتمد فى تقدير مصلحة الضرائب لقيمة الأرض دون أن يكون فى أوراق الدعوى ما يسانده ، فإنه يكون مشوباً بالقصور^(١) .

(٩) العقارات المملوكة للأفراد المؤجرة لمعاهد وزارة التربية والتعليم تخضع للضريبة على العقارات المبنية ، وجوب تخفيض الأجرة بما يعادل الإعفاء الضريبى . القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

- من المقرر أن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى للمساكن التى لا تزيد متوسط الإيجار الشهري بالحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاث جنيهاً ، كما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهري بالحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهاً ولا تتجاوز خمسة جنيهاً ، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزنة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، ومؤدى المادتين ٢ و ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن

(١) الطعن رقم ٤٠٨ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٤ ص ٢٧ من ٥٤ .

الضريبة على العقارات المبنية أن هذه الضريبة تسرى على أنحاء مبنية بالجدول المرفق بالقانون ، ولا يعفى من أدائها سوى الأحوال المبنية فيها بيان حصر ، وليس من بينها العقارات المملوكة للأفراد والمؤجرة معاهد تابعة لوزارة التربية والتعليم وإذ كان البين من محضر أعمال الخبير أن المطعون عليهم قدموا ما يفيد خضوع العقار موضوع النزاع للضريبة العقارية ولم يكن لذلك صدق في النتيجة التي خلص إليها التقرير ، وكان ما خلص إليه الخبير يخالف الثابت بمحضر أعماله وإذ أخذ الحكم بالتقرير دون أن يفطن الى هذا التناقض فإنه فضلاً عن خطئه في القانون يكون قاصر التسبب^(١) .

(١٠) تخفيض القيمة المتعاقد عليها طبقاً للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . وجوب احتساب ربط العوائد والإعفاءات منها على أساس الأجرة بعد التخفيض . مودى ذلك . سقوط الربط السابق بأثر رجعى .

- إذ كان الحكم المطعون فيه قضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ بالتطبيق للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وكانت هذه الأجرة المحفظة تعد بديلة عن القيمة الإيجارية المحددة بمعرفة لجان هذه الأجرة تعد بديلة عن القيمة الإيجارية المحددة بمعرفة لجان التقدير وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ويعمل بها بئر رجعى من وقت التعاقد ، وكانت الأماكن الخاضعة لهذا التقدير لا يتم ربط الضريبة عليها الا على أساس تقدير أجرتها تقديراً نهائياً ، بما يتعين معه سقوط الربط السابق وما تم من وفاء على أساسه إعتباراً بأنه ربط قام على أساس قيمة إيجارية سقطت بأثر رجعى وإجراء ربط جديد على أساس القيمة الإيجارية التي أحلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى مادته الثانية محلها بأثر رجعى ، فإنه لا مجال فى هذا النطاق للتذرع بأحكام القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بسبب النعى . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر ان القيمة الإيجارية المتعاقد عليها هى مبلغ ٢٧ جنيهاً وأجرى تخفيضها بنسبة ٣٥٪ وفق القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ثم أجرى عليها أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة

(١) الطعن رقم ٩٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٠ س ١٩ من ١٩٧٧ .

١٩٦١ لتصبح مبلغ ١٥ جنيهاً و ٦١٠ مليمات منذ بدء التعاقد فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس^(١) .

(١١) الإعفاءات الضريبية المقررة لصالح المستأجر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . وجوب احتسابها على أساس الايجار الشهري الاجمالى المدون بدفاتر الحصر والتقدير . لا عبء بالأجرة الفعلية الواردة بالعقد أو التى جرى المستأجر على دفعها .

- مفاد الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على الهعقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، وفى المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا ، أن المشرع أعفى من أداء الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً ، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة فص صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها ، وذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، وجعل المناط بالايجار الشهري الاجمالى المدون بدفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد شئ منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لإمكان استخراج متوسط الايجار الشهري للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات ، ودون اعتبار الأجرة الفعلية المشار اليها فى العقد أو التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت فى دفاتر الحصر والتقدير ، ولما كان الثابت من الكشف الرسمى المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الايجارية الاجمالية المثبتة بها هى مبلغ ٢٥ جنيهاً و ٥٠٠ مليماً وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالأجرة الواردة فى عقد الايجار بعد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط الحجرة فى هذه الوحدة ، فإنه يكون قد خالف القانون^(٢) .

(١) الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٢٨ ص ٤٢٢ .

(٢) الطعن رقم ٢٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨ ص ٧٦٤ .

(١٢) الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وفقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ .
الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . وجوب
إضافتها الى تلك الأجرة .

- مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار
الأماكن أن المشرع فرق بين عبارتي القيمة الايجارية والأجرة القانونية . وجعل
الأولى تقوم على عنصرين مهما نسبة محددة من كل قيمة الأرض وتكاليف البناء
، بينما تقوم الأجرة القانونية على هذين العنصرين مضافاً إليها الضرائب التي
لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمعنى أن القيمة
الايجارية في نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل
صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات
الاصلاحات والصيانة والادارة بون الضرائب . وإن كان مؤدى ما تنص عليه
الفقرتان الأولى والثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن
المشرع لم يشأ - طبقاً لصريح اللفظ - أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية كما
حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية
الأمر أنه حددها جزافاً بنسبة معينة من الأجرة المتعاقد عليها وأحل هذا التحديد
الحكمي محل تقدير اللجان واعتبره قاصراً على النسبة المحددة من عنصرى
قيمة الأرض وتكاليف المبانى دون أن يمتد الى الضرائب التي لا تخصم لحساب
المستأجر وإنما يلتزم بها أو لا يلزم وفقاً للاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩
لسنة ١٩٦١ على ما سلف بيانه . لما كان ذلك . وكان الحكم المطعون فيه قد التزم
هذا النظر واعتبر أجرة الشقة محل النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الأجرة
المتعاقد عليها تضاف إليها الضرائب التي لا يشملها الاعفاء ، ورتب على ذلك
قضاءه بأحقية المطعون عليها - المؤجرة - فى اقتضاها من الطاعن - المستأجر
- فإنه يكون قد التزم صحيح القانون . ولا يعيبه بعد ذلك عدم تقصيه الحكمة
التي أملت اصدار القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، والاستهداء بها لأن البحث فى
حكمة التشريع لا يكون الا عند غموض النص أو وجود لبس فيه الأمر المقتد فى
اقعة الدعوى ، مما ينتفى معه القول بوجود اذواج ضريبى . وإن كان لا وجه لما
يشير الطاعن من أن تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذا النحو من شأنه

أن يخل بالمساواة بين المستأجرين ذلك أن هذا القانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - اتخذ من الأجرة التعاقدية التي تختلف من عقد لآخر وفقاً لإرادة المتعاقدين أساساً يجرى عليه التخفيض ، وإن كان تحديد القيمة الإيجارية بمثل الوعاء الذي تحسب على أساسه الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المستحقة على العين المؤجرة ، فإن دعوى المساواة بين المستأجرين في هذا النطاق يكون لا محل لها ^(١) .

(١٣) الضرائب العقارية المفروضة بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . التزام المؤجر بأدائها . تحمل المستأجر لمبالغها .

- مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هي أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف الى القيمة الإيجارية ، إذ كان ذلك وكانت الضرائب العقارية تمثل «قيمة مضافة» الى القيمة الإيجارية فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافاً إليها مقدار الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل في الضريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة وهو المالك الذي يظل مسئولاً قبل الادارة الضريبية عن أدائها في حدود علاقته بها إلا أن المستأجر وحده هو الذي يتحمل مبالغها بحكم القانون في نطاق العلاقة التأجيرية التي تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملاً بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ^(٢) .

(١٤) التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية باعتبارها أحد عناصر الأجرة القانونية . خضوعها للتقادم الخماسي . علة ذلك .

(١) الطعن رقم ٦١٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٩ ص ٢٧ ، الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٨ ص ٢٨ ، ٩٤٨ .

(٢) الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٦ ص ٢٨ ، ٩٤٨ .

إذ كانت الضرائب العقارية التي لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ تضاف الى القيمة الايجارية التي تدفع في مواعيد دورية فإنها تأخذ حكمها بإعتبارها أجرة لا ضريبة ، وكانت يتبع الأجرة في خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحقه بها والمعتبرة من عناصرها إذا كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الايجار قائماً ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب الى أن المبالغ المطالب بها لا يسرى عليها التقادم الخمسى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون (١) .

(١٥) الأماكن الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، تحميل المستأجر بالضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، الضرائب الاضافية . وجوب التزام المستأجر بها كافة سواء ما التزم بها قانوناً أو ما ألزم بها المالك ما لم يشمل الاعفاء بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ . لا يغير من ذلك صدور القانونين ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ أو ٢٣ لسنة ١٩٦٧ . علة ذلك .

- أوردت المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قواعد خاصة بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة له تخالف تلك الواردة بقوانين ايجار الأماكن السابقة ، وقد هدف المشرع منها - وعلى ما صرح به المذكرة الايضاحية للقانون - وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور التشريعات المتوالية في هذا الشأن وتحقيقاً لهذا الغرض اتخذ معايير عينية لتحديد الأجرة لا تخضع لاراد المتعاقدين وإنما ترتبط بالمكان المؤجر ، فوجب احتسابها بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني باعتبارها تمثل صافى فائدة استثمار العقار ، ونسبة أخرى من قيمة المباني وحدها مقابل استهلاكها ومصروفات الإصلاحات والصيانة والادارة فضلاً عما يخص العين المؤجرة من الضرائب العقارية أصلية أو اضافية وذلك ما لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ ، ومؤدى هذا التنظيم المستحدث أن المشرع رأى أن يكفل للمالك ربحاً صافياً منسوباً الى مجموع التكاليف الرأسمالية ولذا فقد حمل

(١) الطعن رقم ٥٨٢ ، لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٦ ص ٢٨ ، الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ ق جلسة

١٩٧٩/١/١٠ ص ١٤٣٠ ص ١٥٢٠ .

المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة فضلاً عن الضرائب العقارية الأصلية والاضافية وهو ما تقتضاه تحميل المستأجر كافة الضرائب الاضافية سواء ما ألقى عبئها على عاتقه أو على عاتق المالك ، ولا مجال لقصرها على ما فرض منها على المستأجر لأنه فضلاً عما فيه من تخصيص للنص دون مخصص فإن الأمر لو اقتصر عليها لما كان المشرع فى حاجة الى تقرير اضافتها الى القيمة الايجارية طالما أن عبئها يقع من الأصل على عاتق المستأجر ومن ثم يتعين اضافة كافة الضرائب الاضافية بما فيها ما كان مفروضاً على المالك الى القيمة الايجارية وذلك ما لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، أنه لا يجوز اهدار القانون الخاص لأعمال القانون العام لما فى ذلك من منافاة صريحة للغرض الذى من أجله وضع القانون الخاص ، ومن ثم فإن صدور القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٤ بمضاعفة سعر ضريبة الدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، واشتماله على نص بالتزام المالك بها دون المستأجر ثم صدور القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى ونصه على أن تسرى فى شأنها أحكام القانون رقم ٢١٧ لسنة ١٩٥٦ ، لا ينسخ ما أورده المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من قواعد تقضى بتحميل المستأجر كافة الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، لاشتمال القانونين الأولين على أحكام عامة تسرى على كافة العقارات المبنية ، بينما ينطوى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على قواعد خاصة للأماكن الخاضعة له ، ويؤيد هذا النظر أن المشرع اذ فرض ضريبة الأماكن دون المستأجرين علل أفرادهم بهذا العبء حسيماً أورد بمذكرته الايضاحية بأنهم لا يتحملون أية أعباء ضريبية بمقتضى القواعد السارية وقت صدوره ، وكذا فقد رأى اشراكهم فى الأعباء المالية العامة بفرض هذه الضريبة عليهم ، ولا يقدح فى ذلك تضمين المشرع المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قيداً بصدد تحميل المستأجر نصيب العين المؤجرة من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية مما تقتضاه عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين

والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم لأن المادة ٤٣٢ منه وقد نصت على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والمقررة على مخالفتها لقوانين إيجار الأماكن السابقة ومنها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فإنه لا مجال لأعمال هذه القاعدة في نطاق الدعوى تبعاً لخضوع عين النزاع لأحكام القانون الأخير ، لما كان ما سلف ، فإن الحكم المطعون فيه يكون صحيحاً فيما انتهى إليه من تحميل الشركة الطاعنة ما خص العين المؤجرة من ضريبتى الدفاع والأمن القومى ^(١) .

(١٦) الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية . ق ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ .
سريانها على اتعاسكن وعلى المباني المنشأة لغير ذلك من الأغراض . حساب الاعفاء على أساس عدد الحجرات فى كل وحدة مؤجرة .

- مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمادة الأولى من التفسير التشريعى الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعفى من الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً ، ككما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً وأن ذلك الحكم يسرى على المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكنى بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازىها بقصد التخفيف على كاهل المستأجرين ، وجعل المناط فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات ، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر ، إذ كان ذلك وكان الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة والمقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستئناف أن العين المؤجرة موضوع النزاع هى مبنى مكون من طابقين وفى كل طابق عدد من الحجرات ، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر كل طابق وحدة مستقلة

(١) الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ س ٣٠ ع ١ ص ١٥٢

تزيد أجرة كل منها على خمسة جنيهاً ولا تتمتع بالإعفاء الضريبي ولا يسرى على أجزائها التخفيض مع أنه كان واجباً عليه مراعاة عدد الحجرات في كل وحدة ويحتسب على أساسها الضريبة والإعفاء منها ، فإنه يكون قد خالف القانون^(١) .

(١٧) لما كان القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ قد صدر بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية ، إذ أبقى الملاك - وهم المليون أصحابها - من أدائها سواء كانت المباني منشأة أصلاً لأغراض السكنى أو لغيرها من الأغراض وذلك مقابل قيام الملاك بتخفيض الأجرة بما يوازي الإعفاء المذكور بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، إلا أن المشرع ما لبث أن تبين إئتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجري الأماكن لغير السكنى أخذ بأن هؤلاء يزاوون نشاطاً يدر عليهم ربحاً يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة فأصدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بإستثناء الأماكن التي تاجر لغير السكنى من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ بحيث لا يتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها وأصبح واجباً عليهم منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور - وإبتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ - تأديتها لخزانة الدولة ، وإنتفى بالتالي إلتزامهم بتخفيض أجرة تلك الأماكن لصالح المستأجرين بما لازمهم حقهم في تقاضي ذات الأجرة قبل تخفيضها بما يوازي الإعفاء من الضرائب الذي أورده القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ وإذ كانت الضرائب العقارية تلزم بها المالك دون المستأجر فلا يحق للمالك مطالبة المستأجر بها ، حتى بعد صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ، وإنما ينحصر حقه في المطالبة بالأجرة التي كانت سارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ ، لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن عين النزاع وهي محل مؤجر لغير غرض السكنى لقاء أجرة قدرها جنيهان شهرياً وأنه قد صار تخفيضها بما يوازي الإعفاء من الضرائب طبقاً للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ ، وأنه يحق للمالك وفي إثر صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المطالبة بالأجرة قبل

(١) الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٠ من ٢٨ ص ٨٢٧ .

التخفيض المذكور دون أن يكون له حق في مطالبة المستأجر بالإضافة إلى الأجرة قبل التخفيض المذكور دون أن يكون له حق في مطالبة المستأجر بالإضافة إلى الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . بالضرائب العقارية التي يلتزم بها المالك ^(١)

(١) الطعن رقم ٨٤٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٠ س ٣٦ ج ١ ص ٩٨ هـ

القسم الخامس

**المبادئ القانونية التي قررها مجلس الدولة
بشأن ضريبة العقارات المبنية**

أولاً : فرض الضريبة :

(١) لا تقرر على الأراضى القضاء ضريبة المباني التى نص عليها الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ حتى ولو كانت هذه الأراضى مسورة بسور أياً كان شكله أو مادته .

- ان هناك تضارباً بين فتوى قسم قضايا الحكومة وبين ما تراه الشعبة الثانية للرأى بمجلس الدولة حول تفسير المادة الأولى من الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ الخاص بعوائد الأملاك المبنية على الأراضى القضاء والتى تقضى بأن تؤخذ عوائد عن بيوت السكن واللوكاندات والمخازن والدكاكين والوبروات والمعامل والأملاك ذات الايراد وبالجمله عن جميع أبنية القطر المصرى والجنائن التابعة لها سواء كانت مسكونة بأصحابها أو بأصحاب المنفعة فيها أو غيرهم بأجرة أو بدون أجرة فقد أثارت كلمة المخازن وعبرة الأملاك ذات الايراد البحث فى مدى انطباق هذا الأمر العالى على الأراضى القضاء الخاصة وقد أصدرت وزارة المالية منشوراً فى ٢٦ من مايو سنة ١٨٨٤ قضى بأن الأرض البراح الغير محاطة بأسوار والأراضى المسورة بقصد معرفة حدودها فقط لا تدخل فى الجرد أما الأراضى المسورة وتكون ذات ايراد سواء كانت مؤجرة أو على ذمة أربابها فإنها تدخل فى الجرد .

وقد لاحظت الهيئة - بادئ ذى بدئ - أن منشور المالية المشار اليه ليس قانوناً يتعين اتباع ما جاء فيه وليس من شأنه اضافة حكم جديد الى الأمر العالى المذكور أو تفسير أحكامه ويبقى بعد ذلك البحث عن التفسير الصحيح لنصوص ذلك الأمر العالى .

ومن حيث أن المستفاد من أحكام الأمر العالى المشار اليه أنه ينصب على العقارات المبنية دون غيرها كما هو ظاهر من صياغة المادة الرابعة التى تنص على أنه يجرى كل سنتين ما يأتى :

أولاً : تعداد «الأبنية» فى كل مدينة أو بلد بمعرفة جهات الادارة .
ثانياً : تقدير أجرة الأبنية .

وكذلك تقضى المادة السابعة بأن «يستمر تقدير اللجان ثابتاً غير متغير لمدة ثلاث سنوات ... ولا يجوز تعديل التقرير المذكور عند تعديل الجداول السنوية التالية الا بسبب انشاء «أبنية» جديدة أو هدم أو حريق كلى أو جزئى طرأ على «الأبنية» .

ويتجلى هذا أيضاً فى المواد التاسعة والعاشره والخامسة عشرة . كما أن عنوان هذا الأمر العالى الذى صدر به هو .

أمر عال خاص بإجراء يتعلق بجميع أبنية القطر المصرى ذات الايراد .

يؤيد ما تقدم أن الدكريتو الصادر فى ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩١ قضى بإعفاء البيوت التى لا يتجاوز ايجارها فى السنة ٥٠٠ قرش صاغ لا غير من عوائد الاملاك المبنية فلو أن الأمر العالى الخاص بهذه العوائد كان منصرفاً أيضاً الى الاراضى الفضاء لأضفى عليها هذا الدكريتو نص حكم الاعفاء لاتحاد العلة وهى التخفيف عن كاهل صغار الملاك .

أما ما ورد فى المادة الثالثة من ذلك الأمر العالى من أنه «يراعى تقدير أجرة الأبنية والأحواض والجنانن المتصلة بها التابعة لها رأساً لا الأحواش والجنانن التى وإن كانت نمتصلة بالأبنية الا أنها تكون مستقلة عنها مؤجرة أو يمكن تأجيرها على حدة» . فليس المقصود منه تقدير أجرة الأحواش والجنانن فى حد ذاتها حتى تفرض عليها الضريبة ولكن قصد أن هذه الأحواش والجنانن تزيد فى قيمة المباني التى تتصل بها وبالتالي تزيد فى أجرتها ولذا نص على مراعاة تلك الزيادة عند فرض العوائد .

وفيمما يتعلق بورد لفظ المخازن وعبار الاملاك ذات الايراد والاستناد الى ذلك لتأييد الرأى العكسى فلا محل له لأن المقصود بلفظ «المخازن» المبنى المخصص للتخزين والذى جاء فى النص الفرنسى المقابل للنص العربى هو لفظ "Entrepôt" والذى يقابله بالانجليزية كلمة War House وعبارة «الاملاك ذات الايراد» يقابلها فى النص الفرنسى عبارة "Batiments d'exploitation" ومعناها «المباني المعدة للاستغلال» ومن المعلوم ان القوانين - وقت ذاك - كانت توضع أولاً بالفرنسى ثم تترجم الى العربية .

أما تسوير الأراضي القضاة - مهما كانت مادة السور أو شكله - فإنه لا يجعل منها بناء تسرى عليه الضريبة لأن القانون نفسه قد أوجب في بعض الحالات تسوير الأراضي القضاة بحائط من البناء أو الخشب (المرسوم بقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧) ولا يمكن القول بأن القيام بما أوجبه القانون يؤدي إلى إحالة الأرض القضاة الى بناء يخضع لضريبة الأملاك المبنية - ولأن في نهاية المادة الثالثة من الأمر العالي الخاص بعوائد المباني حجة أخرى على صحة هذا الرأي اذ الأحواش والجنائن - المقصود غالباً ما تكون مسورة .

لكل ذلك فقد انتهى رأى القسم الى أن الأراضي القضاة لا تفرض عليها ضريبة المباني التي نص عليها الأمر العالي الصادر في ١٣ مارس ١٩٨٤ حتى ولو كانت هذه الأراضي مسورة بسور أيا كانت شكله أو مادته .^(١)

(٢) ضريبة العقارات المبنية - فرضها على أساس القيمة الإيجارية - تقدير هذه القيمة - مراعاة القيمة المتفق عليها في العقد متى كان خالياً من المجاملة .

- أن وعاء الضريبة على العقارات المبنية هي القيمة الإيجارية للمبنى وعلى اللجان المنوطة بها تقدير هذه القيمة أن تراعى ، على وجه الخصوص ، الأجرة المتفق عليها بين المالك المبنى ومستأجره متى كان العقد حقيقياً خالياً من المجاملة^(٢) .

(٣) دفاتر الحصر والتقدير - عدم جواز قصر تعديلها على الحالات الواردة في المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وهي الخاصة بحصر العقارات التي استجدت بعد الحصر أو إجراء والإضافات التي طرأت عليها بعد ذلك - إذا كان الوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير غير مطابق للواقع وقت إجراء الحصر فلا يعتد به ويجب تصحيحه - حكمة ذلك - إمكان تطبيق أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ في شأن تحديد وعاد الضريبة وسعرها - سريان هذا المبدأ كذلك في حالة عدم وجود وصف مشتملات العقارات في تلك الدفاتر - حكمة ذلك

(١) انتهى ٣٢٢ في ١/٨/١٩٥٢

(٢) ملحق ٨٦٢ لسنة ١٩٦٧/٧/١٩٦٧ .

- عدم إمكان تطبيق القانون المذكور إلا بعد تحديد عدد الحجرات بالوحدات السكنية وغير السكنية الموجودة فيها .

- إن الحكم المطعون فيه صحيح فيما إنتهى إليه للأسباب التى بنى عليها والتي تأخذ بها المحكمة وتعتبرها أسباباً لحكمها ، وقد تضمنت هذه الأسباب الرد على ما أثاره الطاعنون فى تقرير الطعن بما يغنى عن الرد عليها مرة ثانية . ويضاف إلى ذلك ويؤكد أنه اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ أصدرت القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ونصت المادة الأولى منه على ما يأتى فقرة ثالثة للمادة (١) من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ فى شأن تفسير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه نصها كالآتى «ويشترط فى جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد فى دفاتر الحضور والتقدير مطابقاً للواقع وقت إجرائه» ومفاد ذلك أنه إذا كان الوصف فى دفاتر الحصر والتقدير غير مطابق للواقع وقت إجراء الحصر ، فلا يعتد به ويجب تصحيحه حتى يمكن تطبيق الأحكام التى إستحدثها المشرع بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى شأن تحديد وعاء الضريبة وسعرها وليس من شك فى سريان هذا الحكم أيضاً على الحالات التى ثبت فيها عدم وجود وصف لمشماتل العقارات فى تلك الدفاتر ، ذلك لأنه لا يمكن تطبيق أحكام القانون المشار إليه على تلك العقارات تطبيقاً سليماً إلا بعد تحديد عدد الحجرات بالوحدات السكنية وغير السكنية الموجودة فيها بعد إذ تغير وعاء الضريبة على العقارات المبنية وصارت القيمة الإيجارية للحجرة فى الوحدة السكنية أو غير السكنية بدلاً من القيمة الإيجارية للعقار برمته^(١) .

(٤) الضريبة على العقارات المبنية - العقارات الخاضعة لها تحصر حصراً عاماً على كل عشر سنوات - إستمرار ربطها سارياً وغير قابل للتعديل طوال عشر سنوات إلا إذا توافرت إحدى الحالات التى حددها القانون وهى التى يترتب عليها تغيير فى القيمة الإيجارية - جهة الإدارة تسترد حريتها فى إعادة

(١) الطعن رقم ١٩٥ لسنة ١٣ ق جلسة ١٩٦٨/١١/١٦

التقدير والربط بعد فوات فترة الربط وإعادة عملية الحصر العام - حريتها فى ذلك ليست مطلقة وإنما مقيدة بأن يكون التعديل مستنداً إلى أسباب موضوعية تبرره - إذا أفصححت جهة الإدارة عن الأسباب التى إستندت إليها فى إجراء التعديل فإن هذه الأسباب تخضع إلى رقابة القضاء .

- إن المشرع نظم طريقة حصر العقارات التى ينطبق عليها قانون الضريبة على العقارات المبنية تنظيمياً شاملاً ، ففضى بأن تحصر العقارات حصراً عاماً على كل عشر سنوات ، وبأن تقوم لجان التقدير ثم مجالس المراجعة بتقدير القيمة الإيجارية التى تحسب الضريبة على أساسها ، مستهدية فى ذلك بجميع العناصر التى تؤدى إلى تحديد الأجرة وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها إذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية والمجاملة ، على أن يستمر الربط سارياً ، وغير قابل للتعديل طوال عشر السنوات إلا إذا توافرت إحدى الحالات التى حددها القانون وهى التى يترتب عليها تغيير فى القيمة الإيجارية الخاصة بالعقارات ، أما بعد فوات الربط وإعادة عملية الحصر العام فإنه وإن كانت جهة الإدارة تسترد حريتها فى إعادة التقدير والربط ، غير أن حريتها فى ذلك ليست مطلقة وإنما هى مقيدة بأن يكون التعديل مستنداً إلى أسباب موضوعية تبرره سواء كانت تلك الأسباب راجعة إلى الحالة الإقتصادية العامة وإلى زيادة القيمة الإيجارية للعقار أو لغير ذلك من الأسباب ، وإذا ما أفصححت جهة الإدارة عن الأسباب التى إستندت إليها فى إجراء التعديل فليس من شك فى أن هذه الأسباب تخضع إلى رقابة القضاء الإدارى^(١) .

ه - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية -
التظلم أمام مجلس المراجعة فى قرارات لجنة التقدير - وجوب أخطار المتظلم بميعاد تحقيق شكواه أو نظرها أمام مجلس المراجعة قبل حلوله بأسبوع - وجوب تسليم الأخطار لذى الشأن بموجب إيصال أو إرساله إليه بكتاب موصى عليه -
الإخلال بهذا الموجوب يترتب البطلان - مجلس المراجعة جهة إدارية ذات

(١) ملحق رقم ١١٤٩ لسنة ١٩٧٠ - ق. جلسة ١٩٧٠/١/٣

إختصاص قضائي - الإخطار إنما يتصل بحق الدفاع أمام هذه الجهة ويرتبط بمصلحة جوهرية لنوى الشأن .

- نصت المادة ١٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية على ما يأتى «للممولين وللحكومة أن يتظلّموا أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة التالية من قرارات لجنة التقدير خلال ستة أشهر من تاريخ نشر رتنام التقديرات فى الجريدة الرسمية مع تقديم أسباب التظلم ... وعلى أن يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع» كما أن المادة ٧ من القرار رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤ الصادر من وزير المالية والإقتصاد ومما خول له فى المادة ٣٠ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه من إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه ، قد نصت على ما يأتى «يخطر أصحاب التظلمات والطلبات بالميعاد الذى يحدد لمعاينة العقارات موضوع الشكوى أو لنظرها أمام مجلس المراجعة قبل الميعاد بأسبوع - كما يخطرون بالقرارات الصادرة فيها . ويسلم الإخطار فى جميع الأحوال إلى صاحب الشأن بموجب إيصال أو يرسل إليه بكتاب موصى عليه» وواضح أن المشرع فرض على جهة الإدارة قبل إصدار مجلس المراجعة قراره فى التظلم من قرار لجنة التقدير ، إخطار المتظلم بميعاد تحقيق شكواه أو نظرها أمام مجلس المراجعة قبل حلوله بأسبوع ، وقد أوجب تسليم هذا الإخطار لنوى الشأن بموجب إيصال أو إرساله إليه بكتاب موصى عليه ، وذلك كله ضمناً لعلم المتظلم بالميعاد المذكور وقصداً إلى تمكينه من المثول أمام المجلس وإبداء وجهة نظره وتدعيمها بما لديه من بيانات ومستندات ، وبهذه المثابة وبمراعاة أن مجلس المراجعة حسبما يبين من نصوص القانون المشار إليه هو جهة إدارية ذات إختصاص قضائي تصدر قرارات نهائية فى التظلمات المقدمة إليها ، فإن ذلك الإخطار يتصل بحق الدفاع أمام تلك الجهة ويرتبط بمصلحة جوهرية لنوى الشأن بما يضىء عليها ثوب الإجراءات الجوهرية التى يترتب على الإخلال بها أو إغفالها بطلان القرار بحسب مقصود الشارع بغير حاجة للنص على البطلان^(١) .

(١) الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٨٠ ق جلسة ١٩٦٥/٤/٢١ .

(٦) القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بنظام الإدارة المحلية أحال ضريبة المبانى من ضريبة مركزية إلى ضريبة محلية من حيث توجيه حصيلتها إلى مجالس المدن - إجراءات ربط وتحديد سعر وجباية هذه الضريبة تباشر الإدارة المركزية - دور مجالس المدن فى هذا الشأن قاصر على تلقى حصيلة هذه الضريبة من الإدارة المركزية دون المساهمة فى ربطها وتحصيلها .

- إن مفاد القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ على هدى من مذكرته الإيضاحية أنه وإن كان قد أحال ضريبة المبانى الصادر بها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية من ضريبة مركزية إلى ضريبة محلية من حيث توجيه حصيلتها إلى مجالس المدن ، إلا أنه لم ينقل إجراءات ربطها وتحديد سعرها وجبايتها إلى المجالس المحلية . ومن ثم فإن دور مجالس المدن فى هذا الشأن لا يتعدى تلقى حصيلة هذه الضريبة من الإدارة المركزية دون المساهمة فى إجراءات ربطها وتحصيلها^(١) .

٧ - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية - التفرقة بين الضريبة السابقة على هذا القانون وتلك اللاحقة عليه - إستحدث القانون المشار إليه التضامن بين صاحب الأرض مع صاحب المبانى فى أداء الضريبة المستحقة - التضامن لا يسرى فى حق المخاطبين به إلا بعد العمل بهذا القانون .

- لما كانت المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تنص على أن صاحب الأرض يعتبر متضامناً مع صاحب المبانى فى أداء الضريبة المستحقة ، فإن هذا التضامن لا يقوم بين صاحب المبنى ، وصاحب الأرض إلا فيما يتعلق بالضرائب التى تستحق بعد العمل بهذا القانون ، وهى التى ينشأ إلزام بها بعد أول يناير سنة ١٩٥٤ بتاريخ العمل به ، وعلى ذلك لا يسرى حكم هذا التضامن على رافع الدعوى لأن ربط الضريبة والإلتزام بأدائها كان سابقاً على ذلك القانون وبالتالي لا يكون مالك الأرض

(١) لم يرقم ١٠٠٢ لسنة ١٩٦٢ ق جلسة ١٩٦٩/١٢/٢٠ .

متضامناً مع مالك المبنى في أداء ضريبة العقارات المبنية^(١) .

٨ - إن إلغاء ضرائب الدفاع والأمن القومي والجهاد ، وهى الضرائب الإضافية المقررة على العقارات المبنية ، يسرى إعتباراً من أول يناير ١٩٨٢ .

- ثار التساؤل حول تحديد تاريخ سريان إلغاء الضرائب الإضافية على العقارات المبنية وفقاً لقانون الضرائب على الدخل الصادر بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ .

وقد عرض الموضوع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فاستعرضت القوانين الآتية :

١ - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية وتنص لمادة الأولى منه على أن «تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه ...» وتنص مادته التاسعة على أن «تفرض الضريبة على أساس القيمة الرىجارية السنوية للعقارات التى تقدرها لجان التقدير» كما تنص مادته الخامسة عشرة على أنه «الجهة الإدارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية أن تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية ... وربط الضريبة بصفة مؤقتة وفقاً للتقدير المذكور وتصحيح واجبة الأداء إعتباراً من أول السنة التالية لإتمام البناء أو شغله قبل إتمامه ...» كما تنص المادة ٦٥ من القانون المشار إليه على أن تزدى الضريبة مقدماً على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من شهرى يناير ويوليو من كل سنة .

٢ - القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ يفرض ضريبة إضافية للدفاع وتن المادة الأولى منه على أنم تفرض ضريبة إضافية للدفاع : (أ)
(ب) بنسبة ٢,٥٪ من الإيجار السنوى للعقارات المفروضة طبقاً لأحكام لقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ... وتقتضى هذه الضريبة على أقساط الضريبة

(١)الطعن رقم ٥٨٤ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٨٢/٢/١٢ .

الاصلية المستحقة رعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٥٦ وينسبها وتأخذ حكمها وتسرى عليها القوانين الخاصة بتلك الضريبة ..

٣ - القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي وتنص المادة الأولى منه على أن «تفرض لأغراض الأمن القومي ضريبة تقدر على الوجه الآتي (٥٠٪) من قيمة الضريبة المفروضة بمنقتضى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه بالنسبة للإيجار السنوى للعقارات المبنية» وتنص مادته الثالثة على أن تسرى فى شأن الضريبة المنصوص عليها فى المادة (١) أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون. .

٤ - القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ بفرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات وتنص المادة الثالثة منه على أن «تحصل هذه الضريبة على الضريبة المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه وتسرى عليها الأحكام والمواعيد المنظمة لها» .

٥ - القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل وتنص المادة الثالثة منه على أن «تلقى ضريبة الجهاد المفروضة بالقوانين أرقام ١١٢ لسنة ١٩٧٣ ... و١١٨ لسنة ١٩٧٣ بشأن فرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية ، كما تلغى كل من الضريبة للدفاع وضريبة الأمن القومى المنصوص عليها فى القانون رقمى ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ و٢٢ لسنة ١٩٦٧» .

واستخلصت الجمعية العمومية من استعراضها لهذه القوانين أن مفاد النصوص السابقة أن الضريبة على العقارات المبنية ضريبة سنوية على القيمة الايجارية السنوية على اساس السنة الميلادية التى تبدأ من أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر ، وأن دين هذه الضريبة ينشأ بمجرد تقدير تلك القيمة الايجارية

السنوية باعتبارها وعاء الضريبة العقارية ومن ثم فإن ضريبة العقارات المبنية يصبح واجباً اعتباراً من أول يناير من كل عام .

ومن حيث أن ضرائب الدفاع والأمن القومي والجهاد وهى ضرائب إضافية ملحقة بضريبة العقارات المبنية المشار إليها ، فيسرى عليها أحكامها والقواعد المنظمة لها ، ومن ثم فإنها تكون مستحقة وواجبة الأداء كاملة إعتباراً من كل عام فإذا ما تقرر إلغاؤها بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل فإن هذا الإلغاء يسرى إعتباراً من أول يناير سنة ١٩٨٢ وبذلك تستحق هذه الضرائب كاملة عن عام ١٩٨١ .

ومن أجل ذلك إنتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى أن إلغاء ضرائب الدفاع والأمن القومي والجهاد وهى الضرائب الإضافية المقررة على العقارات المبنية يسرى إعتباراً من أول يناير عام ١٩٨٢ ^(١) .

ثانياً : وعاء الضريبة :

(١) وعاء الضريبة على العقارات المبنية هو القيمة الإيجارية لهذه العقارات - تقدير هذه القيمة بواسطة اللجان المختصة يكون لفترة زمنية محددة - متى ربطت الضريبة فإنها تظل ثابتة خلال المدة المقررة للتقدير للعام أو المدة الباقية بحسب الأحرار - لا ينال من ثبات الضريبة ما قد يطرأ بعد تقديرها على القيمة الإيجارية من زيادة أو نقص ولو كان تعديل القيمة الإيجارية بمقتضى قانون - مثال - تعديل القيمة الإيجارية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

- يؤخذ من نصوص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية القيمة الإيجارية لهذه العقارات على أن يراعى فى تقديرها جميع العوامل التى تؤدى إلى تحديدها وحدد الفترة الزمنية التى تتخذ فيها القيمة الإيجارية معياراً تلتزمه فى التقدير اللجان المنوط بها هذا التقدير ، ورأى أنه متى ربطت الضريبة قرنفا تظل ثابتة خلال المدة المقررة للتقدير العام أو المدة

(١) ملف ٢٧/٢/٢٤١٧٢٤١/١١/١٩٨٢ .

الباقية حسب الاحوال ، وذلك كى يوصد الباب فى وجه المنازعات التى تتأثر فى أن ربط الضريبة استقراراً لاوضاعها ، ومن فلا ينال من ثبات الضريبة التى تقدر طبقاً للاروضاع التى رسمها القانون ما قد يطرأ بعد تقديرها على القيمة الايجارية من زيادة أو نقص ولو كان تعديل القيمة الايجارية بمقتضى قانون مادامت أحكام القانون المعدلة للقيمة الايجارية لم تتضمن احكاماً بتعديل احكام الضريبة من حيث ربطها من ناحية استقرار هذا الربط واستمراره الى نهاية ميعاد الحصر ولتقدير المنصوص عليه قانوناً وعلى ذلك فإذا كانت القيمة الايجارية لهذا العقار فى الثلاثة أشهر الاخيرة من سنة ١٩٥٦ وهى السنة التى اجريت خلالها فى العقار تعديلات غيرت معاله وأثرت فى قيمته الايجارية تأثيراً محسوساً وربطت الضريبة على أساس هذا التقدير فإن قرار ربط الضريبة يكون قد تم طبقاً لأحكام القانون ولا ينال من صحته صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الذى خفض القيمة الايجارية للعقارات اعتباراً من اول يولية سنة ١٩٥٨ قبل ان يبت فيه مجلس المراجعة ويصبح التقدير نهائياً وذلك أن القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لم يتضمن احكاماً تقضى بتخفيض الضريبة على العقارات المبنية تبعاً لتخفيض القيمة الايجارية لهذه العقارات ومن ثم فإن مجلس المراجعة يكون مقيداً بما يقضى به القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية من اتخاذ الثلاثة أشهر الاخيرة من سنة ١٩٥٦ اساساً لتقدير القيمة الإيجارية للعقار المملوك للمطعون ضدهما دون نظر إلى ما طرأ على هذا التقدير من تعديل بعد ذلك بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ (١) .

(٢) الضريبة على العقارات المبنية - كيفية حسابها على المبنى الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن - وعاء الضريبة هو القيمة الايجارية التى حددها المشرع فى البندين أ ، ب من المادة الاولى من هذا القانون وهى التى يتحدد على اساسها نصاب الاعفاء أو الخضوع سواء للضرائب الاضافية أو الاصلية والاضافية معاً - عدم دخول هذه الضرائب فى

(١)الطعن رقم ١٩٥ لسنة ١٠ ق جلسة ١٩٦٨/٢/٢٤

القيمة الايجارية ذاتها .

إن المادة الاولى من قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن تنص على أن «تحدد ايجارات الاماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، وفقاً لما يأتى :

أ - صافى فائدة استثمار بواقع ٥٪ من قيمة الارض والمباني .

ب - ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة .

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية المستحقة

وتسرى احكام هذا القانون على المباني التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

وانه جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ان المادة الاولى من هذا القانون تضمنت «بيان كيفية تحديد ايجارات العقارات الخاضعة لاحكامه وذلك على النحو الاتى :

أ - صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من القيمة الارض والمباني أى بزيادة قدرها ١٪ عن متوسط استثمار الاموال السائلة المستقلة فى السندات .

ب - مقابل المصروفات والصيانة والادارة واستهلاك رأس المال بواقع ٣٪ من قيمة المباني .

ومن مجموع هاتين النسبتين تتحدد القيمة الايجارية للعقار .

ومن مجموع هاتين النسبتين تتحدد القيمة الإيجارية للعقار وقد نصت المادة الأولى من المشروع على أن تراعى فى شأن تلك القيمة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجار بقدر الضريبة كما يضاف إلى تلك القيمة ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة فى غير حالات الإعفاء .

ويخلص مما تقدم أن المشرع قصد أن تؤول إلى المؤجر قيمة إيجارية صافية مقدرة على أساس البندين أ ، ب من المادة المذكورة للحكمة التى قام عليها التقدير وتحدد نهائياً باعتماده وأنه بعد حساب القيمة الإيجارية طبقاً لهذين البندين تحسب الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المستحقة على العقار على هذا الوعاء ولا يضاف منها شئ إلى الإيجار الذى يلتزم به المستأجر إذا كان متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية لا يزيد على ثلاثة جنيهات إذ أنه فى هذ الحالة يكون العقار معفى من الضرائب الأصلية والإضافية فإذا كان متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزيد على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات أضيفت الضرائب الإضافية فقط إلى الإيجار الذى يلتزم به المستأجر وأدبت تلك الضرائب الى الخزانة العامة وإذا كان متوسط الإيجار الشهرى للوحدة السكنية للعقار يجاوز خمسة جنيهات اضيفت الضرائب الأصلية والإضافية الى الى الإيجار الذى يلتزم به المستأجر وأدبت الضرائب المذكورة الى الخزانة العامة وفى حساب هذه الضرائب يراعى تطبيق اسعار الشرائح الواردة فى القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، ولا تدخل تلك الضرائب بدورها كعنصر فى تقدير القيمة الإيجارية التى تعتبر وعاء للضريبة العقارية حتى لا يكون فى ذلك تعديل للاسس التى قام عليها التقدير المنصوص عليه فى البندين «أ» ، «ب» من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٤ بما يخالف قصد الشارع .

لذلك انتهى الرأى إلى أن وعاء الضريبة على ايراد العقارات المبنية هو القيمة الإيجارية التى حددها المشرع فى البندين أ ، ب من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن وهى التى على اساسها يحدد نصاب الاعفاء أو الخضوع سواء للضرائب الإضافية او الضرائب الأصلية والإضافية

معا . اما هذه الضرائب ذاتها فلا تدخل فى القيمة الايجارية التى تعتبر وعاءاً للضريبة العقارية^(١)

(٣) الضريبة على العقارات المبنية - القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأنها الضريبة على المبانى المقامة على ارض مؤجرة للغير - وعاءها هو القيمة الايجارية السنوية للعقار ارضاً وبناء - سريان هذا الحكم على التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العمارات إذا كانت مؤجرة .

- إن القانون رقم ٥٦٩ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ينص فى المادة الاولى منه على أن :

«تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض .

وفى تطبيق أحكام هذا القانون يعتبر فى حكم العقارات المبنية الاراضى القضاء المستغلة سواء أكانت ملحقة بالمبانى أو مستقلة عنها مسورة أو غير مسورة ما لم تكن هذه الارض مجاورة لمساكن العزب ومستعملة اجرائاً خاصة لاهالى القرية .

كما تعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام بل أسطح أو واجهات العقارات اذا كانت مؤجرة او كان التركيب مقابل نفع أو أجر .

وينص فى المادة الرابعة على أن «تفرض الضريبة على اسا القيمة الايجارية السنوية للعقارات التى تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ١٣ ويراعى فى تقدير القيمة الايجارية للعقار جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص الاجرة المتفق عليها اذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة» .

وفى المادة العاشرة على أن «تقدر القيمة الايجارية للمصانم والمعامل على

(١) المجلد ٢٢/٣٢٢ جلسة ١٦/٢/١٩٦٦ .

اساس الاجرة السنوية المتفق عليها للارض والمباني اذا كان العقد شاملاً لارض ومباني المصنع او المعمل كله وخالياً من شبهة الصورية أو المجاملة والا قدر ثمن الايجار السنوى على اساس ٨٪ من قيمة ثمنه ارضاً ومباني كما ينص فى المادة الثانية عشرة على أن «يكون سعر الضريبة عشرة فى المائة من القيمة الايجارية السنوية بعد استبعاد عشرين فى المائة من هذه القيمة مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة» .

والمستفاد من هذه النصوص أن العقارات المبنية ايا كانت مادة بنائها خاضعة للضريبة ، وقد اعتبر المشرع فى حكم العقارات الاراضى الفضاء او المستعملة سواء كانت ملحقة زو غير ملحقة بالمباني - كما اعتبر فى حكمها التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر . ووعاء الضريبة على العقار المبنى أو ما فى حكمه هو القيمة الايجارية السنوية التى تقدرها لجان التقدير مراعية فى ك جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى الاخص الاجرة المتفق عليها إذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة ، دون تقيد بتقدير هذه القيمة بنسبة معينة من قيمة العقار ، ولم يخرج المشرع عن هذا الاصل العام الا بالنسبة الى المصانع والمعامل فى حالة عدم وجود عقد ايجار خال من شبهة الصورية أو المجاملة وشامل للارض والمباني ، فنص على أن يقدر الايجار السنوى فى هذه الحالة بنسبة ٨٪ من قيمة ثمن المصنع أو المعمل ارضاً ومباني .

ولما كانت القيمة الايجارية للبناء المقام على أرض مؤجرة مملوكة للغير والتى تتخذ اساساً لفرض الضريبة تمثل ايراد رأس المال المستغل بأكمله ارضاً ومباني فإنه لا محل أصلاً للتفرقة فى هذا الشأن بين بناء مقام على أرض مملوكة للمالكه وبناء مقام على أرض مؤجرة من الغير إذ أن وعاء الضريبة فى الحالتين هو القيمة الايجارية للعقار المبنى أى العقار ارضاً ومباني .

وحيث أنه لا محل للاحتجاج فى هذا الصدد بالنص الوارد فى المادة الاولى من القانون على اعتبار ارض الفضاء المستغلة أو المستعملة فى حكم العقارات المبنية ويأنه طبقاً لهذا النص يتعين أن تفرض على الارض الفضاء التى يؤجرها

مالكها لاقامة مبنى ضريبة مستقلة عن الضريبة التي تفرض على المبنى ، إذ أنه بمجرد اقامة المبنى عليها تفقد صفتها كارض فضاء ، ويخضع هذا المبنى من حيث تحديد وعاء الضريبة التي تفرض عليه لما تخضع له سائر العقارات المبنية فى هذا الشأن .

ويتعين لذلك تحديد وعاء الضريبة على العقارات المبنية المقامة على أرض مؤجرة للغير ، بالنسبة الايجارية لتلك العقارات ارضاً وبناء ، وتقدر هذه القيمة مع مراعاة جميع العوامل التي تؤدى الى تحديدها ، وذلك سواء أكان الذى اقام التركيبة هو مالك العقار الذى اقيمت عليه او مستأجر منه .

والملزم بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى على ان (يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع اصحاب العقارات عن اداء الضريبة بقدر الاجر المستحق عليهم) وذلك كما تنص المادة ٢٦ من القانون .

ويبين مما تقدم أن وعاء الضريبة على المباني المقامة على ارض مؤجرة مملوكة للغير وكذلك على التركيبات المشار اليها هو القيمة الايجارية السنوية للعقار المبنى ارضاً وبناء والقيمة الايجارية السنوية للتركيبة التى تقدر وفقاً لاحكام القانون ، ويلتزم بأداء الضريبة كل من مالك العقار المبنى ومالك التركيبة^(١)

(٤) تفرض على العقارات المبنية فى ذاتها وما فى حكمها التى حددها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ - لا تدخل فى ذلك المنقولات التى لا تزخ وصف العقارات المبنية.

- إن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه حدد مدلول العقارات التى تتناولها الضريبة على العقارات المبنية وحصرها على ما يبين من نص المادة الاولى منه فى العقارات المبنية ايا كانت مادة بنائها واعتبر فى حكم العقارات المبنية الاراضى الفضاء المستغلة او المستعملة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها مسورة أو غير مسورة . وكذلك التركيبات التى تقام على اسطح أو

(١)نوعى ١٧٠/٤/١٩٥٨ .

واجهات العقارات اذ كانت مؤجرة أو كائً التركيب مقابل نفع أو اجر وتتابع نصوص القانون على وجه يؤكد أن هدف القانون هو فرض ضريبة العقارات المبنية فى ذاتها وما فى حكمها التى حددها هذا القانون . واذا كان المنقول الذى يبيعه صاحبه فى عقار يملكه رسداً على خبمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر فى حكم المادة ٨٢ من القانون المدنى عقاراً بالتخصيص ، إلا أن المنقولات فى المنازعة الماثلة لا تأخذ وصف العقارات المبنية تحديداً ، أغفل فيه اعتباراً العقارات بالتخصيص احد عناصرها لا يجوز التوسع فيه ^(١) .

ثالثاً : الاعفاء من الضريبة :

(١) الاعفاء بالنسبة للعقارات المبنية المملوكة للهيئات العامة :

- إن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تنص على أن «يعفى من اداء الضريبة :

(أ) العقارات المملوكة للدولة .

(ب) العقارات المملوكة لمجالس المديرية ... المخصصة لمكاتب ادارتها أو الخدمات العامة .

(ج) الابنية المملوكة للجهات الخيرية والاجتماعية .. ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار .. اما ما كان من العقارات ذات الربح ملكاً للأوقاف أو الطوائف الدينية .. فلا يعفى من العوائد والمستفاد من هذا النص أن الاعفاء من تلك الضريبة يقوم على اساس تخصيص المبنى للمنفعة العامة ايا كانت الجهة التى تملكه وأن الخضوع لها يقوم على اساس استغلال العقار واستثماره ايا كانت الجهة التى تملكه كذلك ، وعليه فإنه ولئن كان الاصل أن الهيئات العامة لا تخضع للضرائب والرسوم إلا إذا نص القانون على خضوعها لبعض انواع منها الا هذا الاصل ليس على اطلاقه فى صدد الخضوع للضريبة على العقارات المبنية أو الاعفاء منها اذ أن مناط اعفاء تلك الهيئات من هذه الضريبة أو اخضاعها لها

(١) طعن رقم ٨٧٩ لسنة ١٢ جلسة ١٩٧١/٤/١٠ .

هو تخصيص المباني التي تملكها للمنفعة العامة او عدم تخصيصها .

ومن حيث أن العقارين محل النزاع وإن كانا مملوكين للهيئة العامة للسينما إلا
أنهما لم يخصصا للمنفعة العامة بل استمرت الهيئة فى تأجيرهما مما يعتبر
استثماراً لهما وعلى ذلك فإنهما يخضعان للضريبة على العقارات المبنية وتلتزم
الهيئة العامة للسينما بسداد الضريبة المستحقة عليهما .

من أجل ذلك انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع الى الزام
هيئة السينما والمسرح والموسيقى بأداء الضريبة العقارية المستحقة على
العقارين رقمى ١٧٠ و ١٧٢ بشارع بورسعيد بالقاهرة والمملوكين لها فى الحالة
المعرضة^(١) .

كما انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع الى أن الاستفادة
من احكام القوانين ارقام ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية و ٧٠ لسنة
١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر و ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على
العقارات المبنية و ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الحكم المحلى المعدل بالقانون ٥٠ لسنة
١٩٨٨ أن المشرع اعفى الحكومة من الرسوم القضائية ورسوم الشهر والتوثيق
والضريبة على العقارات المبنية المملوكة لها والمخصصة للنفع العام ومن الرسوم
المحلية على ايجارات العقارات التى تشغلها والعقارات المبنية المملوكة لها
والمخصصة للنفع العام^(٢) .

كما استطردت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بفتواها إلى أن
الهيئات العامة وان كان الاصل عدم خضوعها للضرائب والرسوم (باعتبارها
تدخل فى مدلول الحكومة بمعناها الواسع) إلا إذا نص القانون على خضوعها
لبعض انواع منها ، فإن اعفاها من ضريبة العقارات المبنية منوط بتخصيص
ما تملكه من مبان للمنفعة العامة .

(٢) اعفى المشرع العقارات المملوكة للدولة من الضريبة على العقارات المبنية

(١) للملح ٢٣٢/٢/٣٦٩٦/١٩٧٩.

(٢) للملح ٢٢٨/٢/٣٧٩٦/١٩٨٢.

- سريان هذا الاعفاء على العقارات المملوكة للهيئات العامة - مناط الاعفاء هو أن يكون العقار مستخدماً في أغراض اضيفى المشرع عليها صفة النفع العام .

- إن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية ينص في المادة ٢١ على أن «تعفى من اداء الضريبة - أ - العقارات المملوكة للدولة..»

وينص قانون الهيئات العامة رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ في المادة (١٤) على أن «تعتبر أموال الهيئة العامة أموالاً عامة ، وتجرى عليها القواعد والاحكام المتعلقة بالاموال العامة ، ما لم ينص على خلاف ذلك في القرار الصادر بإنشاء الهيئة».

ومفاد ذلك أن المشرع أعفى العقارات المملوكة للدولة من الضريبة على العقارات المبنية واعتبر الاموال المملوكة للهيئات العامة أموالاً عامة شأنها في شأن الاموال المملوكة للدولة وأجرى عليها الاحكام والقواعد المتعلقة بالاموال العامة ، ومن ثم فإن العقارات المملوكة للهيئات العامة تعفى من الضريبة على العقارات المبنية مثلها في ذلك العقارات المملوكة للدولة ، فضلاً عن ذلك فإن مدلول لفظ الدولة الوارد في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه يتسع ليشمل الهيئات العامة التي لا تخرج عن كونها مجرد مصالح حكومية اضيفى عليها المشرع لاعتبارات قدرها الشخصية المعنوية الامر الذي يقتضى مد نطاق تطبيق الاحكام المتعلقة باكمال الدولة اليها .

وإذا كانت الجمعية العمومية قد رأت بفتواها الصادرة بجلسة ١٩٧٩/٣/٧ (ملف رقم ٦٣٣/٢/٣٢) أن الاعفاء من الضريبة على العقارات المبنية يقوم على اساس تخصيص المبني المنفعة العامة أيأ كانت الجهة التي تملكه حسبما هو مستقادم من مجمل نص المادة ٢١ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ التي ناطت اعفاء مبانى المجالس البلدية بتخصيصها للمنفعة العامة ، وأنه تبعاً لذلك فإن الاصل العام الذى يقضى بعدم خضوع الهيئات العامة للضرائب الا إذا نص القانون على خضوعها لا يسرى على اطلاقه فى صدد الخضوع الضريبة على العقارات المبنية لان مناط الاعفاء من تلك الضريبة هو تخصيص المبانى التي تملكها

الهيئات العامة للمنفعة العامة ، فإن هذا الرأي وقد صدر فى شأن عقار تؤجره إحدى الهيئات العامة للغير ولا تستخدمه فى الأغراض التى حددها المشرع لها لا يجد مجالاً أعمالاً بالنسبة للمباني المملوكة للهيئات العامة والتى تستغلها مباشرة لتحقيق الأغراض المنوطة بها وفقاً لقرارات انشائها اذ يتعين عندئذ اعفاؤها من الضريبة بحسبان انها مستخدمة فى اغراض اضى المشرع عليها صفة النفع العام باسناد تحقيقها لاحدى الهيئات العامة .

وبناء على ما تقدم فإنه لما كان عقار سينما مصر فى الحالة الماثلة قد آل الى الهيئة المصرية العامة للسينما والمسرح والموسيقى بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٨٢٧ الصادر فى ١١/٧/١٩٧١ واستغلته الهيئة فى الأغراض المنوطة بها وفقاً لقرار انشائها سالف الذكر حتى آل إلى الهيئة العامة للمجلس الأعلى للثقافة بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٠ لسنة ١٩٨٠ فإن مناط الاعفاء من ضريبة العقارات المبنية يتحقق فى شأنه منها ، فإن هذا الاصل ليس على إطلاقه ففى صدد الخضوع لضريبة العقارات المنية أو الاعفاء منها ، إذ أن مناط اعفاء تلك الهيئات من هذه الضريبة أو إخضاعها لها هو تخصيص المباني التى تملكها للمنفعة العامة أو عدم تخصيصها ويستفاد ذلك مما اشار اليه نص المادة ٢١ أنفة الذكر فى مواطن عدة من ان الاعفاء من الضريبة يقوم على اساس تخصيص المبنى للمنفعة العامة ايا كانت الجهة التى تملكه وإن الخضوع للضريبة يقوم على اساس استقلال العقار واستثماره ايا كانت الجهة التى تملكه .

ومن حيث أن الهيئة العامة لميناء الإسكندرية قامت باستغلال العقار المشار اليه بواسطة إحدى الشركات التابعة لها وهى ذات الشركة التى كانت تملك هذه المستودعات قبل ايلولتها للهيئة ، وبذلك فقد استمرت شركة المستودعات المصرية العامة فى مباشرة النشاط التجارى لاستغلال هذه المباني التى كلفت بإدارتها ويمقتضى ذلك ظلت الشركة المذكورة خاضعة فى مباشرتها لهذا النشاط لكافة انواع الضرائب مثل ضريبة الارباح التجارية والصناعية ، وتمشياً مع هذا المنطق فإن ضريبة العقارات المبنية لا تخرج أو تشذ عن هذه الضرائب الأخرى اذ ليس من المنطق ان تستحق عنها ضريبة عقارية ، إذ المعيار فى فرضها ليس

الملكية فى ذاتها وإنما الغرض الذى خصصت له الملكية ، وإذا كانت المباني التى تملكها الهيئة العامة وتؤجرها للغير تخضع للضريبة فإنه من باب أولى تخضع لتلك الضريبة المباني التى تؤجر للغير ليس للسكن فحسب وإنما لاستغلالها تجارياً ، ومن ثم فإن العقار المملوك للهيئة العامة لميناء الاسكندرية وتستقله بواسطة شركة المستودعات المصرية العامة يخضع للضريبة على العقارات المبنية ولا يغير من ذلك دفاع الهيئة بأن العلاقة بينها وبين الشركة ليست علاقة تأجيرية وإنما هى علاقة مشاركة فى صافى الربح الناتج عن الاستغلال الذى تقوم به الشركة وحدها إذا أن هذا الاستغلال أقوى فى تبرير الخضوع للضريبة وعدم الاعفاء منها .

(٣) الأصل أن الهيئات العامة لا تخضع للضرائب والرسوم إلا إذا نص القانون على خضوعها لبعض أنواع منها - هذا الأصل ليس على إطلاقه بالنسبة للضريبة على العقارات المبنية - مناط اعفاء الهيئة العامة من هذه الضريبة أو إخضاعها لها هو تخصيص المباني التى تملكها للمنفعة العامة أو عدم تخصيصها - أساس ذلك - نحن للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

- إن المادة ٢١ من قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تنص على أن يعفى من أداء الضريبة :

١ - العقارات المملوكة للدولة .

ب - العقارات المملوكة لمجالس المديرية ومجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدي بالجان أو بمقابل .

ومن حيث أنه وإن كان الأصل أن الهيئات العامة لا تخضع للضرائب والرسوم إلا إذا نص القانون على خضوعها لبعض أنواع

العامة لميناء الاسكندرية للضريبة العقارية على المباني التى تستغلها تجارياً

بواسطة شركة المستودعات المصرية العامة^(١) .

(٤) الضريبة على العقارات المبنية - عدم استحقاقها على العقارات التى آلت ملكيتها الى هيئة قناة السويس بعد التزميم - أساس ذلك - إعفاء القانون المال العام من هذه الضريبة .

ملخص الفتوى :

تنص المادة الثانية من الامر العالى فى ١٢ من مارس سنة ١٨٨٤ بشأن عوائد الابنية على ما يأتى «يعفى من تلك العوائد :

أولاً - العئش المؤجرة .

ثانياً - البيوت التى لا تزيد اجرتها السنوية عن خمسمائة قرش .

ثالثاً - الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية مثل المساجد والاديرة المعدة للخيرات أو للصدقة .

رابعاً - العقارات ملك الحكومة المعدة للمصلحة العمومية» .

وطل هذا النص نافذاً حتى الفى الامر العالى المشار اليه بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والذى نظم الاعفاء من هذه الضريبة فى المادة ٢١ منه ونصها : «تعفى من اداء الضريبة :

أ - العقارات المملوكة للنولة .

ب - العقارات المملوكة لمجالس المديرات والمجلس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب ادارتها او الخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمبائى عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والاسعاف واطفاء الحريق والمذابيح والحمامات والمغاسل العامة وما شابهها .

ج - الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين وكذلك الابنية المملوكة للجهات

(١) بـلـقـ ١٠/٢٣٦٤٨٠ - لـجـسـة ١٢/١٩٧١

الخيرية والاجتماعية وابنية النوادي الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل مدة لمزاولة النشاط الخيري او الاجتماعى لهذه الجمعيات والنوادي ، أما ما كان من العقارات ذات الربح ملكاً للوقوف أو الطوائف الدينية أو الجمعيات أو النوادي المذكورة فلا يعفى من العوائد .

د - المستشفيات والمستوصفات والملاجئ المعدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً بصرف النظر عن الدين أو الجنس فإذا اعد جزء منها بأجر أو فقد شروط التعميم استحققت الضريبة كاملة عليها كلها .

ولم يلبث المشرع أن عدل حكم إلغاء المجالس البلدية من هذه الضريبة وذلك بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية فنص على إعفائها من جميع الضرائب دون قيد . ولم يقتصر الاعفاء على الضريبة العقارية وحدها ، كما اضيف نص مماثل الى كل من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بشأن إنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة ، والقانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة الاسكندرية والقانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٠ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة بورسعيد ، وذلك بالقوانين رقم ٢٢١ ، ٢١٤ ، ٢٨٧ لسنة ١٩٥٦ .

كما عدل أيضاً حكم الاعفاء الى مجالس المديریات بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٩ الذى نص على اعفاء مجالس المديریات من جميع الضرائب والرسوم الجمركية عدا الرسوم والعوائد الجمركية .

وبيين من مجموع هذه النصوص أن الاعفاء من الضريبة المستحقة على العقارات المبنية شمل بمقتضى الامر العالى الصادر فى سنة ١٨٨٤ جميع الاموال العامة المملوكة للدولة سواء فى ذلك ما كان منها مخصصاً لخدمة اقليمية أو لخدمة قومية ، ولم يكن ثبوت الشخصية المعنوية للمديرية أو للمدينة أو للقرية التى تمثلها مجالس المديریات أو المجالس البلدية أو القروية . كما لم يكن من شأن ثبوت هذه الشخصية للمؤسسات العامة أن ترفع عن اموالها المخصصة المنفعة العامة الاعفاء الذى نص عليه الامر العالى ، ذلك لان هذه الشخصية المعنوية لم تحصر عن اموال هذه الهيئات صفة المال العام .

وقد ابرزت المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ هذا المعنى إذ جاء بها ان المشرع قصد من هذا القانون ان يشمل الاعفاء جميع الاموال التي كان يتناولها في ظل الامر العالى عدا ما عالج المشرع في القانون المذكور صراحة وهي اموال المجالس البلدية ومجالس المديرية ، ومن ثم يتعين تفسير لفظ الدولة الوارد في المادة ٢١ على انه يتناول اموال الحكومة المركزية والاشخاص العامة وهي الاموال التي كانت معفاة في ظل الامر العالى والتي يتسع لها مدلول هذا اللفظ في القانون الادارى . وذلك ما لم يرد نص خاص في التشريعات المنظمة لهذه الاشخاص بحكم يخالف ذلك .

ولا يحتج على هذا التفسير بأن المشرع نص صراحة على مجالس المديرية والمجالس البلدية في الفقرة ب ولم يكن ثمة داع للنص عليها إذا كان مدلول لفظ الدولة يتناولها ، ولا يحتج بذلك لان المشرع غاير في الحكم بين الدولة بمعناها الواسع وبين مجالس المديرية والمجالس البلدية والقروية ذلك انه بينما يكون اعفاء العقارات للدولة هذه من الضريبة مطلقاً دون قيد أو شرط فإن العقارات المملوكة للمجالس المذكورة لا تعفى إلا بشرط أن تكون مخصصة للمنفعة العامة وذلك كله حتى تاريخ صدور القوانين الاخيرة المشار اليها .

ولما كان القانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٥٦ بتأميم الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد نص في المادة الثانية على أن «يتولى إدارة مرفق المرور بقناة السويس هيئة مستقلة تكون لها الشخصية الاعتبارية وتلحق بوزارة التجارة ويصدر بتشكيل هذه الهيئة قرار من رئيس الجمهورية ويكون لها في سبيل إدارة المرفق جميع السلطات اللازمة لهذا الغرض ...» .

وعلى ذلك فهذه قناة السويس هي مؤسسة عامة يتسع لها مدلول لفظ «الدولة» المنصوص عليه في الفقرة (أ) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ، ومن ثم تعفى عقاراتها من الضريبة المفروضة بمقتضى القانون .

وفضلاً عما تقدم فإنه لا وجه للفرق في الحكم بين العقارات التي الت الى الهيئة بمقتضى قانون التأمين وتلك التي تملكها بمقتضى قانون تنظيمها ، ذلك

أن هذه العقارات كافة تستهدف هدفاً واحداً هو خدمة مرفق الملاحة في قناة السويس .

لذلك انتهى الرأى الى عدم خضوع العقارات التى تملكها هيئة قناة السويس بعد التأميم للضريبة المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه (١) .

ب - الاعفاء بالنسبة للعقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة :

(١) المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية - نصها على اعفاء العقارات المملوكة للدولة ومجالس المديرية والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب ادارتها او للخدمة العامة - عدم سريان الاعفاء على العقارات المملوكة للمؤسسات العامة إلا إذا كانت مخصصة للمنفعة العامة - زوال الاعفاء بانتقاد التخصيص للمنفعة العامة - أساس ذلك : مثال

بالنسبة للمباني المملوكة للغرفة التجارية بالاسكندرية المؤجرة لتجار الخضار والفاكهة :

ملخص الفتوى :

نصت المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية على أنه :

تعفى من اداء الضريبة :

(أ) العقارات المملوكة للدولة .

(ب) العقارات المملوكة لمجالس المديرية والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب ادارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمباني عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والإسعاف وإطفاء الحرائق والمذابح والحمامات والمغاسل وما شابهها .

(١) فتوى ٧٢٣/٩/ ١٩٦٠ .

ويخلص من هذا النص أن الإعفاء بالنسبة إلى العقارات المملوكة للدولة قد ورد مطلقاً من كل قيد فيكفي أن يكون العقار ملكاً للدولة حتى يعفى من الضريبة دون ما اعتبار للغرض الذي يخصص هذا العقار لخدمته ، أما بالنسبة إلى العقارات المملوكة لمجالس المديرية والمجالس البلدية والقروية والمحلية فقد إشتراط صراحة لاعفائها أن تكون مخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدي بالمجان أو بمقابل .

ويقسم فقه القانون الإدارى الاشخاص المعنوية العامة الى قسمين :

(أ) الدولة والمجالس البلدية ومجالس المديرية ويقابلها الآن مجالس المدن والقرى والمحافظات (وهذه جميعاً يطلق عليها اصطلاح الاشخاص المعنوية الاقليمية) .

(ب) المؤسسات العامة (ويطلق عليها اصطلاح الاشخاص المصلحية) .

وإذا جاء نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه آنفاً خلواً من الإشارة الى اعفاء المؤسسات العامة من الضريبة على العقارات المبنية فإن مقتضى ذلك هو خضوعها لهذه الضريبة ، وإذا كان المشرع قد اعفى جميع العقارات المملوكة للدولة سواء أكانت ملكية خاصة أم عامة من الضريبة فإنه لا يمكن سحب هذا الحكم على المؤسسات العامة حيث لا إعفاء بغير نص ، والدولة فى مدلول هذا النص يقصد بها المعنى الضيق الذى لا يتسع إلى كافة اشخاص القانون العام .

وقد سبق ان انتهت الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة فى ١٣ ديسمبر سنة ١٩٦١ فى خصوص التكييف القانونى للغرف التجارية الى اعتبارها مؤسسات عامة وفقاً لصريح نص المادة الاولى من القانون رقم ١٨٩ لسنة ١٩٥١ بشأن الغرف التجارية وخضوعها لقانون المؤسسات العامة رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٧ .

وقد نصت المادة ٢٠ من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٧ سالف الذكر على انه تعتبر اموال المؤسسات العامة اموالاً عامة وتجرى عليها القواعد والاحكام

المتعلقة بالاموال العامة .

على أن اموال المؤسسات العامة التي تمارس نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو زراعياً أو مالياً لا تعتبر اموالاً عامة ما لم ينص القرار الصادر بإنشاء المؤسسة على خلاف ذلك أو خصصت لمنفعة عامة بالفعل» .

ويخلص من هذا النص أن اموال المؤسسات العامة على اختلاف انواعها اما أن تكون اموالاً عامة أو اموالاً خاصة ، والاموال العامة هي تلك التي تكون مخصصة لمنفعة عامة بإداة تشريعية خاصة وبالفعل طبقاً للمادة ٨٧ من القانون المدنى والتي قضت بأنه «تعتبر اموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة والت تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم» .

كما ان المبدأ العام أن الاموال العامة لا تكون وعاء للضريبة ، فإنه يبنى على ذلك ان المباني التي يثبت ملكيتها للغرف التجارية ، وتكون مخصصة لنفع عام سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم (قرار جمهورى) لا تكون محلاً لريط الضريبة عليها ولا ينال من ذلك أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية لم تذكر من بين المباني التي تعفى من اداء الضريبة تلك التي للمؤسسات العامة ، إذ أن التفسير السليم لنصوص القانون والاذخ بالقواعد الصحيحة للقياس يقتضيان التسوية فى المعاملة بين المؤسسات العامة وبين مجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية وقياس هذه على تلك بحيث تتمتع المؤسسات العامة بنفس حدود الاعفاء المقررة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية بوصف أن كلا من النوعين يعتبر من الاشخاص المعنوية العامة .

ومن المبادئ المسلم بها أن أساس ثبوت وصف المال العام هو تخصيصه للنفع العام فإذا زال التخصيص ارتفع الوصف ، وانه متى فقد المال صفته العامة عاد الى حظيرة التوطين الخاص لصاحبه أى للدولة أو لغيرها من اشخاص القانون العام واصبح خاضعاً للاحكام التى تسرى على الاموال الخاصة فيجوز

التصرف فيه وتملكه بالتقادم ، ومن ثم فإن هذه الاموال تصلح لان تكون وعاء للضريبة على العقارات المبنية ولا يسرى فى شئها الاعفاء ، إذ هو على ما سلف البيان مقصور النطاق على الاموال المملوكة للمؤسسات العامة المخصصة للنفع العام .

ولا وجه للاعتقاد بما حدث من تطورات تشريعية لاحقة للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ترتب عليها تعديل حكم الاعفاء من الضريبة العقارية بحيث اصبح يشمل كافة المباني المملوكة للمجالس البلدية ومجالس المديرية وذلك أن هذا الاعفاء انما يستند الى نصوص قانونية صريحة ، وإذا كان الثابت ان القانون رقم ١٨٩ لسنة ١٩٥١ بشأن الغرف التجارية والقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٧ بشأن المؤسسات العامة قد جاءا خلوا من نص يقضى بإعفاء العقارات المبنية المملوكة للغرف التجارية أو للمؤسسات العامة من الضريبة المقررة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فإنه لا يمكن سحب هذا الاعفاء على العقارات المبنية المملوكة لهذه المؤسسات ما لم تكن مخصصة للمنفعة العامة .

لذلك انتهى رأى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى الفتوى والتشريع الى عدم اعطاء المباني المملوكة للغرفة التجارية بالاسكندرية والموجهة لتجار الخضار والفاكهة بسوق النزهة من ضريبة المباني ورسم البلدية على شاغلي العقارات طالما أن هذه المباني غير مخصصة للمنفعة العامة (١) .

(٢) المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية - نصها على ان تعفى من الضريبة العقارات المملوكة للدولة - الاموال العامة التابعة للأشخاص الاعتبارية العامة تعتبر اموالاً عامة اذا كانت مخصصة لمنفعة عامة بمقتضى قانون أو مرسوم أو بالفعل طبقاً للمادة ٨٧ من القانون المدنى - النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٦ بشأن المؤسسات العامة وشركات القطاع العام على اعتبار الاموال المملوكة للمؤسسات العامة مملوكة للدولة ملكية خاصة لا ينسخ ما ورد فى المادة ٨٧ من القانون المدنى

(١) فتوى ١٦/١٦/١٩٦٣.

التي ادخلت في نطاق الملكية العامة اموال الاشخاص الاعتبارية العامة المخصصة للمنفعة العامة - أثر ذلك - عدم خضوع المبنى المملوك للمؤسسة المصرية العامة للإنتمان الزراعى والتعاونى للضريبة على العقارات المبنية بالنسبة للطوابق التي تشغلها المؤسسة المذكورة .

- إن المادة الثانية من الامر العالى الصابر فى ١٣ من مارس سنة ١٨٨٤ بشأن عوايد الابنية كانت تنص على ان «تغفى من تلك العوايد العقارات ملك الحكومة المعة للمصلحة العمومية» ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية الذى نصصت المادة ٢٩ منه على إلغاء الامر العالى المشار اليه ونصت المادة ٢١ منه على أن «تغفى من اداء الضريبة (أ) العقارات المملوكة للدولة (ب) العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجلس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب اداراتها أو للخدمات العامة .. إلخ» .

ومن حيث أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فرقت في الحكم بين الحكومة وبين الاشخاص الاعتبارية العامة الاقليمية . فجعلت الاعفاء شاملاً كافة المباني المملوكة للحكومة سواء كانت ملكاً عاماً أو خاصاً بينما قصرت الاعفاء على المباني المملوكة للأشخاص الاعتبارية العامة الاقليمية المخصصة للمنفعة العامة ، وفى مرحلة لاحقة عدل الاعفاء الخاص بالاشخاص المذكورة وجعل شاملاً جميع المباني المملوكة لها ملكاً عاماً أو خاصاً شأنها فى شأن المباني المملوكة للحكومة .

ومن حيث أن المادة ٢١ سالفه الذكر ليست إلا تطبيقاً لمبدأ عام فى القانون الادارى مقتضاه ان الاموال العامة لا يمكن أن تكون وعاء للضريبة .

ومن حيث ان الاموال العامة ليست مقصورة على ما يكون مملوكاً للدولة وحدها فقد يكون منها ما هو تابع للأشخاص الاعتبارية العامة الاخرى بناء على ما نصت عليه المادة ٨٧ من القانون المدنى من ان «تعتبر اموالاً عامة العقارات والمنقولات التى للولادة او للأشخاص الاعتبارية العامة والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم» والنص فى المادة ٢٧ من

القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٦ بشأن المؤسسات العامة وشركات القطاع العام على اعتبار أموال المؤسسات العامة مملوكة للدولة ملكية خاصة لا ينسخ ما ورد فى المادة ٨٧ من القانون المدنى التى ادخلت فى نطاق الملكية العامة اموال الاشخاص الاعتبارية العامة المخصصة للنفعة العامة .

ومن حيث أن المشرع لم يقصد فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يقتصر الاعفاء من الضريبة العقارية على الاموال العامة المملوكة للدولة دون تلك التى للاشخاص الاعتبارية العامة الاخرى ، فهذا القانون جعل الاعفاء شاملاً لجميع الاموال التى كان يتناولها الاعفاء فى ظل الامر العالى الصادر سنة ١٨٨٤ ، وقد كانت الاموال العامة معفاة من الضريبة العقارية طبقاً لهذا الامر العالى .

ومن حيث أن اساس ثبوت وصف المال العام هو تخصيصه للنفع العام فإذا فقد المال صفته العامة عاد الى النومين الخاص للدولة أو لغيرها من الاشخاص الاعتبارية العامة واصبح خاضعاً للاحكام التى تسرى على الاموال الخاصة ، فيجوز التصرف فيه ويصلح وعاء للضريبة على العقارات المبنية إلا إذا اعفى منها بنص خاص فى القانون .

ومن حيث أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تنص على اعفاء العقارات المملوكة للحكومة وللأشخاص الاعتبارية العامة الاقليمية ملكية خاصة من الضريبة على العقارات المبنية ، وهذا الاعفاء لا يسرى على الاموال الخاصة للأشخاص الاعتبارية العامة المرفقية او المصلحية كالمؤسسات العامة ، لانه استثناء من مبدأ فرض الضريبة ، ومن المسلم ان الاستثناء يفسر فى اضيق الحدود ولا يجوز التوسع فى تفسيره او القياس عليه .

ومن حيث ان الثابت ان المؤسسة المصرية العامة للإلتئمان الزراعى والتعاونى تشغل بعض الطوابق فى المبنى الملوك لها بشارع القصر العينى بالقاهرة بمكاتب العاملين بها ومن ثم تعفى هذه الطوابق من الضريبة على العقارات المبنية باعتبارها الجزء المخصص للنفع العام بهذا العقار وهو من الاموال العامة ، أما الطوابق الاخرى المؤجرة لوزارتى الزراعة والسياحة وكذلك الحراسة العامة ،

فإنها تخضع للضريبة على العقارات المبنية باعتبارها من الاموال الخاصة للمؤسسة المذكورة ولا يشملها الاعفاء المنصوص عليه في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٤ وتحصيل الضريبة عنها قد وقع صحيحاً .

من اجل ذلك انتهى رأى الجمعية العمومية الى أن المبني المملوك للمؤسسة المصرية العامة للإتتمان الزراعى والتعاونى والكائن بشارع قصر العيني بالقاهرة ، لا يخضع للضريبة على العقارات المبنية بالنسبة للطوابق التى تشغلها المؤسسة المذكورة ويتعين على مأمورية الضرائب العقارية لغرب القاهرة رد الضريبة التى حصلتها عن السنوات ١٩٨٦/٦٦ بالنسبة للطوابق المذكورة^(١) .

(٣) ضريبة على العقارات المبنية - إعفاء منها - استقضاء التشريعات المقررة للضريبة الامر العالى الصادر فى ١٢ من مارس سنة ١٨٨٤ - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ - العقارات المملوكة للدولة سواء كانت من الاموال العامة أو الخاصة - قصر الاعفاء بالنسبة الى المؤسسات العامة على العقارات المخصصة للمنفعة العامة - مثال - العقارات المملوكة للمؤسسة العامة المصرية للكهرباء .

- يبين من استقضاء التشريعات المقررة لضريبة العقارات المبنية أن المادة الثانية من الامر العالى الصادر فى ١٢ من مارس سنة ١٨٨٤ بشأن عوايد الابنية كانت تنص على أن :

«يعفى من تلك العوايد :

أولاً :

رابعاً : العقارات ملك الحكومة المعدة للمصلحة العمومية» .

وظل هذا النص نافذاً حتى صدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ونص فى المادة ٢١ منه على أن :

«تعفى من اداء الضريبة :

(١) ملف ٢٦/٢٤٤/٣/١٩٧٠ .

(أ) العقارات المملوكة للدولة الخ .

وقد ورد هذا الاعفاء بالنسبة الى العقارات المملوكة للدولة مطلقاً خلافاً لما كان عليه الامر قبل صدور القانون المذكور فيكفى أن يكون العقار ملكاً للدولة حتى يعفى من الضريبة العقارية دون ما اعتبار للغرض الذي يخصص هذا العقار لخدمته ، وبذلك أصبح الاعفاء من الضريبة العقارية يشمل العقارات المملوكة للدولة سواء كانت من الاموال العامة أو الخاصة .

ولما كانت الاموال العامة ليست مقصورة على ما يكون مملوكاً للدولة وحدها فقد يكون منها ما هو تابع للأشخاص الاعتبارية العامة الأخرى بناء على ما نصت عليه المادة ٨٧ من القانون المدني ، والنص في القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٦ على اعتبار اموال المؤسسات العامة مملوكة للدولة ملكية خاصة لا ينسخ ما ورد في المادة ٨٧ من القانون المدني التي ادخلت في نطاق الملكية العامة اموال الاشخاص الاعتبارية العامة المخصصة للمنفعة العامة ولم يقصد المشرع في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يقتصر الاعفاء من الضريبة العقارية على الاموال العامة المملوكة للدولة دون تلك التي للأشخاص الاعتبارية العامة الأخرى فهذا القانون قد جعل الاعفاء شاملاً لجميع الاموال التي يتناولها الاعفاء فيظل الأمر العالي وقد كانت الاموال العامة معفاة من الضريبة العقارية طبقاً لهذا الأمر العالي .

وعلى ذلك فإن اموال المؤسسة العامة المصرية للكهرباء المخصصة للمنفعة العامة تعفى وحدها من الضريبة على العقارات المبنية ولا يمتد هذا الاعفاء الى غير من اموالها الخاصة إذ أن النص على اعتبار اموالها من الاموال الخاصة لم يكن في صدد خضوع هذه الاموال للضرائب فلا يمتد الاعفاء المنصوص عليه في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الى الاموال الخاصة للمؤسسات إذ أن الاعفاء من الضرائب والرسوم لا يكون الا بنص صريح يقرر هذا الاعفاء .

لهذا انتهى رأى الجمعية العمومية للقسم الاستشاري إلى أن العقارات المبنية التي تملكها المؤسسة العامة للكهرباء بالاسكندرية والتي شتغل بعضها كمكاتب

ادارتها وتستغل الباقي بتأجيريه للغير ولا يعفى منها من الضريبة على العقارات المبنية إلا الجزء المخصص للمنفعة العامة^(١) .

(٤) ضريبة المباني - الاعفاء منها - شموله المؤسسات العامة والهيئات العامة :

- كانت المادة الثانية من الأمر العالى الصادر فى ١٣ من مارس سنة ١٨٨٤ تنص على مال يأتى : «يعفى من تلك العوايد :

أولاً - العشش غير المؤجرة .

ثانياً - البيوت التى لا تزيد أجزتها السنوية عن خمسمائة قرش .

ثالثاً - الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية مثل المساجد والكنائس والأديرة والأبنية المعدة للخيرات أو للصدقة .

رابعاً - العقارات ملك الحكومة المعدة للمصلحة العمومية .

وقد ظل هذا النص نافذاً حتى ألغى الامر العالى المشار إليه بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ونظم الإعفاء من هذه الضريبة فى المادة ٢١ منه ونصها : «تعفى من أداء الضريبة .

أ - العقارات المملوكة للدولة .

ب - العقارات المملوكة لمجالس المديرات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المعتمدة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدي بالجان أو يعاقبل كميانى عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والأسعاف ، وإطفاء الحرائق والمذابيح والحمامات والمغاسل وما شابهها .

ج - الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين وكذلك الأبنية المملوكة للجهات الخيرية والاجتماعية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ولا تكون

(١)متمى ١٩٦٧/٤/٢١

منشأة لغرض الإستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيري أو الإجتماعى أو الرياضى لهذه الجمعيات بالنوادى أما ما كان من العقارات ذات الربيع ملكاً للوقوف أو الطوائف الدينية أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من العوائد .

د - المستشفيات والمستوصفات والملاجىء المعدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين لها مجاناً بصرف النظر عن الدين أو الجنس فإذا أعد جزء منها بأجر أو فقد شروط التعميم استحققت الاضريبة كاملة عليها كلها» .

ولم يلبث المشرع أن عدل حكم إعفاء المجالس البلدية من هذه الضريبة وذلك بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ الخاص بنظام المجالس البلدة فنص فى المادة ٥١ من هذا القانون على إعفائها من قائمة الضرائب دون قيد ولم يقصر الأمر على الضريبة العقارية ، وأضيف نص مماثل الى القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٨ بشأن مجلس بلدى القاهرة ، وإلى القانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن مجلس بلدى بورسعيد وذلك بالقوانين رقم ٢٢١ و ٢١٤ و ٢٧٦ لسنة ١٩٥٦ .

وعدل أيضاً حكم الاعفاء بالنسبة الى مجالس المديريات بالقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥٦ الذى نص فى المادة ٢ منه على اعفاء مجالس المديريات من جميع الضرائب والرسوم الجمركية عدا «الرسوم والعوائد الجمركية» .

ويبين من مجموع هذه النصوص أن الاعفاء من الضريبة المستحقة على العقارات المبنية شمل بمقتضى الامر العالى الصادر فى سنة ١٨٨٤ جميع الاموال العامة للدولة سواء فى ذلك ما كان منها مخصصاً لخدمة اقليمية أو لخدمة قومية ، ولم يكن ثبوت الشخصية المعنوية للمديرية أو للمدن أو القرى التى تمثلها مجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية كما لم تكن ثبوت هذه الشخصية للمؤسسات العامة ترفع من أموال هذه الاشخاص الادارية المخصصة للمنفعة العامة الاعفاء الذى نص عليه الامر العالى ، ذلك لان هذه الشخصية المعنوية لم تنقص عن اموال هذه الهيئات صفة الاموال العامة .

وقد أبرزت هذا المعنى المذكورة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بغرض الضريبة

على العقارات المبنية المشار اليه ، وإذا جاء بها المشرع قصد من هذا القانون أن يتناول الاعفاء جميع ما كان يتناوله فى ظل الامر العالى أى اعفاء جميع الاموال العامة عدا ما عالج المشرع فى القانون سالف الذكر صراحة وهى اموال المجالس البلدية والقروية ، ومن ثم يتعين تفسير لفظ الدولة الذى ورد فى المادة ٢٢ على انه يتناول اموال الحكومة المركزية والاشخاص العامة وهى الاموال التى كانت معفاة فى ظل الامر العالى والتى يتسع لها مدلول هذا اللفظ فى القانون الادارى وذلك ما لم يرد نص خاص فى التشريعات المنظمة لهذه الاشخاص بغير ذلك .

ولا يحتج على هذا التفسير بأن المشرع نص صراحة على مجالس المديرية والمجالس البلدية فى الفقرة ب ولم يكن ثمة داع للنص عليها اذا كان مدلول لفظ الدولة يتناولها - لا يحتج بذلك لان المشرع غاير فى الحكم بين الدولة بمعناها الواسع وبين مجالس المديرية والمجالس البلدية والقروية ذلك أنه بينما قرر إغقاد العقارات المملوكة للدولة هذه من الضريبة اطلاقاً أى دون قيد أو شرط فإنه يقرر هذا الاعفاء للعقارات المملوكة للمجلس المذكورة بشرط أن تكون العقارات مخصصة للمنفعة العامة وذلك كله حتى تاريخ صدور القوانين الخيرة المشار اليها .

ولما كانت ضريبة الدفاع تفرض طبقاً للمادة الاولى من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ للدفاع بنسبة ١,٥ ٪ من الايجار السنوى للعقارات المفروضة عليها ضريبة طبقاً لاحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

كما انه وفقاً للمادة ٢١ من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء مجلس بلدى مدينة القاهرة المعدل بالقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥٦ يعفى من هذا الرسم العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية بمقتضى البند رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية (أ) و(ب) و(ج) و(هـ) و(ذ) و(و) و(ط) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

ولما كانت المؤسسات العامة ومؤسسة ابنية التعليم ، وهىة المواصلات السلكية

واللاسلكية ، وهيئة الاذاعة المصرية ، والهيئة العامة للبريد ، والهيئة العامة للمطابع الاميرية ، والهيئة العامة لشئون السكك الحديدية تدخل في مدلول الدولة التي نص قانون الضريبة على المبانى على إعفاء اموالها - لذلك تعتبر معفاة من ضريبة الدفاع المفروضة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بالرسم البلدى على شاغلى العقارات المنصوص علسها فى القانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٤٩ عملاً بأحكام هذين القانونين .^(١)

(٥) القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية - الاعفاء الوارد فى المادة ٢١ للعقارات المملوكة للدولة - تفسير العقارات المملوكة للدولة بأنها تشمل عقارات الحكومة المركزية والاشخاص العامة - دخول العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة ضمن الاعفاء طبقاً لهذا التفسير .

- إن المادة الاولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تنص على أنه «تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الارض او تحتها او على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض .
وتنص المادة ٢١ من القانون المذكور على أنه «تعفى من اداء الضريبة .

(أ) العقارات المملوكة للدولة» .

وقد سبق للجمعية العمومية للقسم الاستشارى أن انتهت فى جلستها المنعقدة فى ١٣ من يناير سنة ١٩٦٠ عند بحثها فى نطاق الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ومدى سريانه على العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة الى أنه :

يبين من مجموع نصوص القوانين التى نظمت الضريبة على العقارات المبنية منذ سنة ١٨٨٤ ان الاعفاء من الضريبة المستحقة على العقارات المبنية شمل بمقتضى الامر العالى الصادر فى سنة ١٨٨٤ جميع الاموال العامة للدولة سواء فى ذلك ما كان منها مخصصاً لخدمة اقليمية او لخدمة قومية ولم يكن ثبوت

(١)التوى١٤٧/٢/١٧٠٠١٩٦٠ .

الشخصية المعنوية للمديرية أو للمدن أو للقرى التى تمثلها مجالس المديریات أو المجالس البلدية أو القروية كما لم يكن ثبوت هذه الشخصية للمؤسسات العامة ليرفع عن اموال هذه الاشخاص الادارية المخصصة للمنفعة العامة الاعفاء الذى نص عليه الامر العالى لان هذه الشخصية المعنوية لم تنف عن اموال هذه الهيئات صفة الاموال العامة ، وقد ابرزت هذا المعنى المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بفرض الضريبة على العقارات المبنية ، إذ جاء بها أن المشرع قصد من هذا القانون أن يتناول الاعفاء جميع ما كان يتناوله فى ظل الامر العالى ، أى اعفاء جميع الاموال العامة عدا ما عالج المشرع فى القانون سالف الذكر صراحة وهى المجالس البلدية والقروية ، ومن ثم يتعين تفسير لفظ الدولة الذى ورد فى المادة ٢١ على أنه يتناول اموال الحكومة المركزية والاشخاص العامة وهى الاموال التى كانت معفاة فى ظل الامر العالى والتى يتسع لها مدلول هذال اللفظ فى القانون الادارى وذلك ما لم يرد نص خاص فى التشريعات المنظمة لهذه الاشخاص بغير ذلك .

وعلى مقتضى هذا الرأى انتهت الجمعية العمومية الى أن العقارات المبنية المملوكة لمؤسسة ابنية التعليم وهيئة المواصلات السلكية واللاسلكية وهيئة الاذاعة المصرية والهيئة العامة للبريد والهيئة العامة للطابع الاميرية والهيئة العامة لشئون السكك الحديدية تعفى من الضريبة على العقارات المبنية إعمالاً لنص المادة ٢١ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

ومن حيث أن ما انتهت اليه الجمعية العمومية فى هذا الخصوص يعتبر مبدأ عام يسرى فى شأن العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة ومن ثم فإنها تعفى من الضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ باعتبار انها تدخل فى نطاق العقارات المملوكة للدولة المعفاة من هذه الضريبة بمقتضى نص المادة ٢١ من القانون المذكور^(١)

(٦) العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة - لا تخضع لضريبة المبانى

(١) انتهى ٣٠٠ فى ١/٥/١٩٦٢ .

المقررة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ اساس ذلك : أن هذه العقارات اموال عامة فتعفى من هذه الضريبة وفقاً للمادة ٢١ من القانون المذكور .

- إنه بالنسبة للضريبة على العقارات المبنية المستحقة على عقارات مملوكة للمؤسسة فإن الجمعية العمومية للقسم الاستشارى سبق أن انتهت فى جلستها المنعقدة فى ١٢ من يناير سنة ١٩٦٠ عند بحثها فى نطاق الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ومدى سريانه على العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة إلى أنه :

يبين من مجموع النصوص التى نظمت الضريبة على العقارات المبنية منذ سنة ١٨٨٤ ان الاعفاء من الضريبة المستحقة على العقارات المبنية شمل بمقتضى الامر العالى الصادر فى سنة ١٨٨٤ جميع الاموال العامة للدولة سواء فى ذلك ما كان منها مخصصاً لخدمة اقليمية أو لخدمة قومية ولم يكن ثبوت الشخصية المعنوية للمديرية أو للمدن أو للقرى التى تمثلها مجالس المديرية أو المجالس البلدية أو القروية كما لم يكن ثبوت هذه الشخصية للمؤسسات العامة ليرفع عن أموال هذه الاشخاص الادارية المخصصة للمنفعة العامة الاعفاء الذى نص عليه الامر العالى لان هذه الشخصية المعنوية لم تنف عن اموال هذه الهيئات صفة الاموال العامة وقد ابرزت هذا المعنى المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يفرض الضريبة على العقارات المبنية ، إذ جاء بها أن المشرع قصد من هذا القانون أن يتناول الاعفاء جميع ما كان يتناوله فى ظل الامر العالى ، أى إعفاء جميع الاموال العامة عدا ما عالجه المشرع فى القانون سالف الذكر صراحة وهى اموال المجالس البلدية والقروية ومن ثم يتعين تفسير لفظ النولة الذى ورد فى المادة ٢١ على انه يتناول اموال الحكومة المركزية والاشخاص العامة وهى الاموال التى كانت منقاة فى ظل الامر العالى والتى يتسع لها مدلول هذا اللفظ فى القانون الادارى وذلك ما لم يرد نص خاص فى التشريعات المنظمة لهذه الاشخاص بغير ذلك .

ومن حيث أن ما انتهت اليه الجمعية العمومية فى هذا الخصوص يعتبر مبدأ عام يسرى فى شأن العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة ومن فإنها تعفى

من الضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ باعتبار أنها تدخل فى نطاق العقارات المملوكة للدولة المعفاة من الضريبة بمقتضى نص المادة ٢١ من القانون المذكور .

وتنص المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ١٣٦٠ لسنة ١٩٥٩ بإنشاء مؤسسة النقل العام لمدينة القاهرة على أن تنشأ مؤسسة عامة بالاقليم المصرى تسمى مؤسسة النقل العام لمدينة القاهرة ويكون لها شخصية معنوية وميزانية مستقلة وتعتبر أموالها من جميع الوجوه أموالاً عامة ويكون مقرها مدينة القاهرة لذلك فإن العقارات المملوكة لمؤسسة النقل العام لمدينة القاهرة تكون معفاة من الضريبة على العقارات المبنية . ولا يحق للإدارة العامة للإيرادات مطالبتها بها^(١) .

ج - عدم اعفاء العقارات المبنية للشركات العامة

(١) القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية - الاعفاء الوارد فى المادة ٢١ للعقارات المملوكة للدولة - عدم استفادة العقارات المبنية المملوكة للشركات العامة من هذا الاعفاء - لا يؤثر فى ذلك كون الشركات مؤمنة أو مملوكة بأكملها للدولة أو لمؤسسة عامة - أساس ذلك استقلال الشخصية المعنوية للشركة العامة عن شخصية الدولة أو المؤسسة العامة التى تملك جميع أسهمها .

إنه فى خصوص العقارات المبنية المملوكة للشركات العامة فإن الجمعية العمومية رأت بداءة أن المقصود بالشركات العامة فى هذا المجال هى تلك الشركات التى أسستها الحكومة أو إحدى المؤسسات العامة بمقردها وأصبحت هى المالك الوحيد لها أو الشركات التى أتمتها الحكومة وأبقت لها شكلها القانونى كشركة ، ومن ثم فإنه يستبعد من نطاق الشركات العامة موضوع هذا البحث شركات الاقتصاد المختلط ، أو الشركات التى تخضع لرقابة الدولة ، ذلك أنه لا جدال فى خضوع العقارات المبنية المملوكة لهذه الشركات للضريبة المبنية

(١) فتوى ٢٨٥ فى ٩/٥/١٩٦٤ .

إذ لا خلاف فى أن اموالها تكون مملوكة لها ولا تدخل فى نطاق الاموال المملوكة للدولة او مؤسساتها العامة .

وإذ تحدد مجال البحث فى نطاق الشركات المؤممة أو الشركات التى أسستها الدولة أو إحدى المؤسسات العامة بمقردها فإنه يتعين أولاً عدم الخلط بين هذه الشركات وبين المؤسسات العامة ، وذلك أن التأميم إما أن يترتب عليه استمرار الشركات التى تقرر تأميمها أو إنقضاؤها وإنشاء مؤسسات عامة جديدة بدلاً منها ، فإذا نص قانون التأميم على الاحتفاظ بالوضع القانونى للشركة المؤممة فإنه فى هذه الحالة يبقى الشخص المعنوى القائم مع تملك الدولة أو الهيئة العامة جميع اسهم الشركة التى تتمثل فى هذا الشخص المعنوى وتستمر الشركة فى مزاولة نشاطها وفى تملك اصولها والتزامها بخصومها كما كان الحال قبل التأميم ، وتختلف الدولة أو الهيئة العامة المساهمين فى حقوقهم قبل الشركة ولا يتغير المركز القانونى للغير (دائنين أو مدينين) قبل الشركة وتبقى العقود سارية المفعول دون حوالة للحق أو الدين ، ولهذه الوسيلة فى التأميم سهولتها وفوائدها العملية خاصة عندما يكون للشرك المؤممة نشاط خارج حدود الدولة وقد اتبعت فرنسا هذه الوسيلة عدة مرات فى تأميمها للمواصلات الجوية والبنوك وشركات التأمين ، ولم تتبع مصر هذه الوسيلة إلا عند صدور القوانين الاشتراكية الاخيرة فى يولية سنة ١٩٦١ حيث نص القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ الخاص بتأميم بعض الشركات والمنشآت فى المادة الرابعة منه على أن «تظل الشركات والبنوك المشار إليها فى المادة الاولى محتفظة بشكلها القانونى عند صدور هذا القانون وتستمر الشركات والبنوك والمنشآت المشار إليها فى مزاولة نشاطها دون أن تسأل الدولة عن التزاماتها السابقة الا فى حدود ما آل إليها من اموالها وحقوقها فى تاريخ التأميم» .

أنه وإن كانت الدولة لم تتبع قبل ذلك هذه الوسيلة فى التزميم ، إلا أن التشريع المصرى قد اجاز وجود الشركات المساهمة التى تملكها جميعها منذ التأسيس هيئات عامة ، فقد خولت المادة السادسة من القانون رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٥٧ للمؤسسة الاقتصادية أن تؤسس شركات مساهمة بمقردها دون أن يشترك

معها مؤسسون آخرون ، كما اجاز القانون رقم ١٨٨ لسنة ١٩٥٩ للهيئة العامة للسنوات الخمس أن تؤسس شركات مساهمة بمفردها ، واخيراً تضمن القانون رقم ٢٦٥ لسنة ١٩٦٠ بتنظيم المؤسسات العامة ذات الطابع الاقتصادي نصاً فى المادة الثالثة منه بمقتضاه يجوز لهذه المؤسسات أن تؤسس شركات مساهمة بمفردها ، ووفقاً لهذه التصوص أسست المؤسسات العامة بمفردها العشرات من الشركات المساهمة قبل صدور القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ .

ويبين من ذلك أن المشرع المصرى قد سلك طريق إنشاء الشركات المساهمة العامة فى حالتين :

الاولى - حالة قيام احدى المؤسسات العامة بتأسيس شركة مساهمة بمفردها .

والثانية - حالة تأميم احدى الشركات المساهمة مع النص على الاحتفاظ بشكلها القانونى .

وهذا المسلك من المشروع يدل بجلاء على أنه قصد إضفاء صفة المؤسسة العامة على هذه الشركات لاعتبارات تغيها ، أهمها التأى بهذه المشروعات عن دائرة القانون العام والقواعد المنطبقة على أشخاصه وما يحققه من مزاياً من حيث طريقة الادارة ، يضاف الى ذلك امكان الاستعانة برأس المال الخاص فى تمويل هذه المشروعات اذا قدرت الجهات المالكة لهذه الشركات او التى اسستها ان المصلحة العامة تقتضى طرح اسهمها للتداول ، وأيا كانت هذه الاعتبارات فإنه إزاء إرادة المشرع التى برزت بجلاء فى سلوكه هذا الطريق فإنه لا يمكن ادخال هذه الشركات العامة بمقولة ان نشاط بعض الشركات يعتبر احياناً مرفقاً عاماً بالمعنى المادى ، ذلك أن المشرع كان امامه الطريقان : طريق المؤسسة العامة ، وطريق الشركة المساهمة العامة ، إذ سلك الطريق الاخير فإنه يجب النزول عن ارادته وعدم اخراج هذه الشركات من الشكل الذى ارتأى أن تكون عليه الى شكل اخر قصد الى عدم ادخالها فى نطاقه .

ومن حيث أنه وقد تحدد الوضع القانونى للشركات المؤممة أو الشركات التى تملك الحكومة او احدى المؤسسات العامة بمفردها جميع اسهمها على النحو

السالف البيان فإن يثور بعد ذلك حول ملكية اموال هذه الشركات ، فتحة رأى يذهب الى ان اموال المنشآت المؤممة لها صفة مزبوجة ، فالرقبة تكون ملكاً للدولة أو الهيئة العامة المختصة أما المنفعة فإنها تكون ملكاً للشركة ، وعلى مقتضى هذا الرأى فإن العقارات المبنية المملوكة لهذه الشركات تكون رقبته ملكاً للدولة أو المؤسسات العامة باعتبارها المالك الوحيد لهذه الشركات ، ومن ثم فإن الإعفاء من الضريبة على العقارات المبنية ينسحب عليها طبقاً لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ذلك أن العبرة بملكية الدولة بمعناها الواسع لهذه العقارات حتى ولو كانت المنفعة مملوكة لشخص معنى آخر لان مناط الاعفاء هو الملكية وليس المنفعة .

إلا ان هناك رأياً آخر يذهب الى أن الشركات المؤممة أو المملوكة بأكملها للدولة أو المؤسسات العامة تعتبر هي المالكة لكافة اموالها بوصفها شخصاً معنوياً له ذمة مالية مستقلة تماماً عن ذمة الهيئة العامة المالكة للاسهم ، وقد رجحت الجمعية العمومية هذا الرأى استناداً منها الى انه مادام القانون او القرار الخاص بتأميم الشركة او بتأسيسها قد احتفظ بها بشخصيتها المعنوية المستقلة ، فإن مقتضى ذلك أن تملك هذه الشركات كافة اموالها ولا يؤثر فى ذلك الشركة بأكملها ملوكة لشخص معنى آخر وهو الدولة أو المؤسسة العامة ، إذ أن إختلاف الشخصيتين يقتضى حتماً أن يستقل كل منهما بملكية أمواله ، وعلى أساس هذا الرأى فإن العقارات المبنية المملوكة لهذه الشركات لا تدخل فى نطاق الإعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ لأن الأصل أن كل العقارات المبنية تخضع للضريبة فيما عدا ما نص صراحة على إعفائه منها ، وإن نصت الفقرة (١) من المادة ٢١ من القانون المذكور على إعفاء العقارات المبنية المملوكة للدولة فإن هذا الإعفاء يكون مقصور الأثر على هذا النطاق فلا يشمل إلا العقارات المبنية المملوكة للدولة والمؤسسات العامة ولا يمتد الى تلك المملوكة للأشخاص المعنوية الأخرى حتى لو كانت أموالها بأكملها للدولة أو لإحدى المؤسسات العامة وذلك إعمالاً للأصل العام الذى يقضى بخضوع جميع الأشخاص حتى أشخاص القانون العام للضريبة وقصراً للإستثناء على

النطاق الذى شرع من أجله^(١) .

(٢) القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية - سريان الضريبة بمقتضاء على العقارات المملوكة لشركات الإمتياز كشركة مياه القاهرة - القول بتمتعها بالإعفاء فى ظلّه إستناداً إلى أيلولتها الى الدولة فى النهاية وإعتبارها فى حكم الأملاك الأميرية - فى غير محله - النص فى القانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المعدل على خضول هذه المباني .

إن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ - فى شأن الضريبة على العقارات المبنية - قد حدد فى المادة ٢١ منه حالات الإعفاء من هذه الضريبة على سبيل الحصر ، وليس من بين هذه الحالات العقارات المبنية والمملوكة لشركات الإمتياز كشركة مياه القاهرة ، ولا يمكن أن يقال أن البان فى هذه الحالة يشملها الإعفاء المنصوص عليه فى تلك المادة لأنها - طبقاً لعقود الإلتزام - ستؤول فى النهاية للدولة ، ومن ثم تعتبر فى حكم المباني المملوكة للدولة والمنصوص على إعفائها فى المادة ٢١ من القانون المشار اليه - لا يمكن القول بذلك لأن العبرة هى بالجهة المالكة للمبنى فى الوقت الذى تستحق فيه الضريبة عليه ، وهى فى الحالة المعروضة شركة مياه القاهرة .

وقد أكد هذا المعنى القانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ - بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية - فنص فى المادة الأولى منه على أن «تضاف الى المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه فقرة أخيرة النص الآتى : «تقرض الضريبة على العقارات المخصصة لإدارة وإستغلال المرافق العامة التى تدار بطريق الإلتزام سواء كانت مقامة على أرض مملوكة للدولة أو للملتزمين ، وسواء نص فى العقود على أيلولتها للدولة فى نهاية مدة الإلتزام أو لم ينص» . وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا القانون أن «الهيئات أو الشركات ذات الامتياز عقارات مقام بعضها على أرض ملك الحكومة وبعضها على أرض تملكها وتؤول ملكيتها للحكومة بعد فترة محددة أو بعد إنتهاء عقود الامتياز . وقد اختلفت الآراء على إخضاعها لهذه الضريبة ،

(١) انتهى ٢٠٠/٥/١٩٦٢ .

وصدرت بعض أحكام تؤيد عدم إخضاعها ، وإذا كان من الضروري منعاً لئى لبس فى هذا الموضوع النص فى مشروع القانون المعروض على إخضاعها للضريبة» . ويتضح من ذلك أن القانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ سالف الذكر لم يستحدث حكماً جديداً فى هذا الخصوص ، لهذا فإن مبانى شركة مياه القاهرة تخضع للضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ حتى قبل تعديله بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ .

أما ما إستندت إليه شركة مياه القاهرة فى الإمتناع عن أداء الضريبة من أن الحكم الصادر من محكمة استئناف الاسكندرية المختطة فى ١٩٥١/٦/١ يقضى بعدم استحقاق عوائد الاملاك المبنية المفروضة بالأمر العالى الصادر فى ١٨٨٤/٢/١٣ على المبانى الخاصة بالشركة ، ورد ما حصل من العوائد الى الشركة - هذا القول مردود بأن موضوع الدعوى التى فصلت فيها محكمة الاستئناف كان يتناول الضريبة على العقارات المبنية التى حصلت من الشركة عن مدة معينة ، ومن ثم لا يكتسب هذا لحكم أية حجية إلا بالنسبة الى المدة التى صدر فى شأنها ، ولا يصح التمسك به فى أى نزاع يثار بعد ذلك عن مدة أخرى وفى ظل التشريع غير الذى كان يحكم العلاقة أثناء المدة الأولى^(١) .

(د) الإعفاء بالنسبة لمبانى المستشفيات والمستوصفات والملاجئ ، وبالنسبة للزينية لمخصصة لإقامة الشعائر لدينية ولدارس التى تختص بتعليم الدين وبالنسبة للمساكن الشعبية :

(١) ضريبة على العقارات المبنية - المادة ٣١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الإعفاء منها - مناط إعفاء المستشفيات والمستوصفات والملاجئ - كونها معدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً بصرف النظر عن ديانتهم وجنسياتهم .

- إن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تنص على أن :

(١) انتهى ٢٣٩ فى ٢٢/٦/١٩٥٧ .

«تعفى من أداء الضريبة

(ج) الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التي تختص بتعليم الدين ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادي الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ، ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل مدة لمزولة النشاط الخيري أو الاجتماعي أو الرياضي أو البحث العلمي لهذه الجمعيات والنوادي ، أما ما كان من العقارات ذات الربع ملكاً للأوقاف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادي المذكورة فلا يعفى من العوائد .

(د) المستشفيات والمستوصفات والملاجئ المدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً بصرف النظر عن الدين أو الجنس ، فإذا أعد جزء منها أو فقد شرط التعميم استحققت الضريبة كاملة عليها .

ويبين من مقارنة هاتين الفقرتين أن المشرع أفرد حكماً خاصاً بالمستشفيات والمستوصفات والملاجئ ، فإشترط إعفائها من أداء الضريبة العقارية أن تكون مدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً ، بصرف النظر عن ديانتهم أو جنسيتهم . فإذا كانت غير مدة لقبول جميع المرضى أو أعد جزء منها بأجر استحققت الضريبة عليها كاملة . والنص على إعفاء المستشفيات والمستوصفات والملاجئ من الضريبة على الوجه سلف الذكر في الفقرة (د) بعد النص على إعفاء الأبنية المملوكة للجهات المنصوص عليها في الفقرة (ج) هو من قبيل التخصيص بعد التعميم ، والتقييد بعد الإطلاق ، ومن ثم تكون التفرقة بين ما إذا كانت المستشفيات والمستوصفات والملاجئ تابعة لإحدى الجمعيات المذكورة في الفقرة (ج) أو المملوكة لأحد الأفراد لا تقوم على أساس سليم من القانون ، يؤيد هذا النظر أنه في مجال الإعفاء من الضريبة يتعين التزام النص وعدم التوسع في تفسير الإعفاء . ويترتب على ذلك أنه سواء أكانت المستشفيات والمستوصفات والملاجئ مملوكة لإحدى الجهات المنصوص عليها في الفقرة (ج) أو مملوكة لأحد الأفراد ، فإن مناط إعفائها من الضريبة العقارية أن تكون مدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً بصرف النظر عن ديانتهم أو جنسيتهم .

ولما كان المستشفى الفرنسى يتقاضى أجوراً من المرضى ، كما أن مستشفى صيدناوى الموقوف على جمعية الهلال الأحمر المصرى والمعار للمؤسسة الصحية العمالية التابعة لهيئة التحرير غير معد بوضعه الراهن لقبول جميع المرضى ، بل أنه يقبل المرضى من العمال فقط وفى مقابل أجر يقوم بدفعه رب العمل .

لذلك فإنه لا يجوز إعفاء المستشفيات سالفى الذكر من الضريبة على العقارات المبنية^(١) .

(٢) الضريبة على العقارات المبنية - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلاً بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ - نص المادة ٢١ منه على إعفاء بعض العقارات المبنية استثناء من الأصل الوارد فى المادة الأولى - النص على إعفاء الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين - لا ينصرف الى المدارس الأخرى التى لا تختص بتعليم الدين - تفسير عبارة (وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية ...) بأنها تشمل المدارس الأخرى - لا سند له وإلا أصبح التخصص الوارد فى النص لغواً - يؤكد ذلك أن إعفاء الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية ... الخ - يلزم فيه أن تكون الأبنية معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى الخ - عدم ورود النشاط التعليمى ضمن النص يمنع من التوسع فى التفسير .

- إن المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن «تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أى كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعوض وبغير عوض ...» .

وأن المادة ٢١ بند (ج) من القانون المذكور معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن تعفى من أداء الضريبة :

(١) فتوى ١٠٨ فى ٢٧/٢/١٩٥٧ .

(ج) الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التي تختص بتعليم الدين ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادي الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ، ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل مدة لمزاولة النشاط الخيري أو الاجتماعي أو الرياضي أو البحث العلمي لهذه الجمعيات والنوادي ، أم ما كان من العقارات ذات الربح ملكاً للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادي المذكورة فلا يعفى من العوائد .

وبين مما تقدم أن المشرع قد فرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذي تستخدم فيه سواء كانت دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء ، مشغولة بعوض أو غير عوض ، وأنه استثناء من هذا الأصل نص على إعفاء بعض العقارات المبنية من أداء هذه الضريبة ، ومن بين العقارات التي أجرى عليها هذا الإعفاء الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التي تختص بتعليم الدين ، وقد ظهر قصد الشارع في قصر إعفاء المدارس من الضريبة العقارية على تلك التي تختص منها بتعليم الدين دون غيرها من دور التعليم التي لا يتحقق فيها هذا الشرط فقد أورد النص على المدارس المذكورة صراحة وتحديداً ، ومن ثم يندرج حكم المدارس الأخرى - أي التي لا تختص بتعليم الدين - تحت عبارة «وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية» إذ القول بهذا يجعل التخصيص السابق لغواً ، ذلك التخصيص الذي هو من قبيل التقييد قبل الإطلاق والذي قرره الشارع لحكمة إرتأها ، ومن المسلم في أصول التفسير أن النص المقيد يتقيد بالحكم المقرر له ، وأن مقتضى قيام حكمه هو إستقلاله عن حكم عبارة النص المطلقة وعدم إنطوائه فيه ومن ثم فإن المدارس المملوكة للهيئات والطوائف الدينية التي لا تختص بتعليم الدين لا تتمتع بالإعفاء من الضريبة على العقارات المبنية .

ومن حيث أنه يضاف إلى هذا ان المشرع حين أعفى الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية ، وأبنية النوادي الرياضية قيد هذا الإعفاء بأن تكون تلك الأبنية مدة لمزاولة النشاط الخيري أو الاجتماعي أو

الرياضى أو البحث العلمى والنوادر المذكورة ولم ينص من بين ذلك على النشاط العلمى وقد إقتضاه الأمر لإعفاء أبنية جمعيات البحث العلمى أن يدخل على نص البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليها تعديلاً بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ نص فيه صراحة على نشاط البحث العلمى الذى لم يرد له ذكر فى القانون الأول وما كان أغناه عن هذه الإضافة لو صح إنصراف حكم الإعفاء إلى النشاط العلمى على إطلاقه .

وغنى عن البيان أنه فى مقام تفسير قوانين الضرائب - ولا سيما الإعفاء منها - ينبغى عدم التوسع فى هذا التفسير بل يجب تفسيرها تفسيراً ضيقاً وعدم تأويلها على وجه يجعلها تسرى على حالات لم ينصرف إليها قصد الشارع .

ومن ثم فإن الإعفاء المنصوص عليه فى البند (ج) من المادة ٢١ من القانون أنف الذكر إنما يقتصر - فيما يتعلق بالمدارس المملوكة للهيئات والطوائف الدينية - على ما هو منها مختص بتعليم الدين حسبما سلف البيان (١) .

(٢) نص البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية قبل تعديله بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ على أن يعفى من أداء الضريبة المدارس التى تختص بتعليم الدين - المدارس التى تباشر أنواعاً أخرى من التعليم بالإضافة الى الدين لا تعفى أبنيتها من الضريبة .

- إن المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تقضى بأن «تقرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أى كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض» ، كما تقضى المادة ٢١ فقرة (ج) من هذا القانون بأن «تعفى من أداء الضريبة الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس

(١) ملف ١٣٤/٢/٢٧ جلسة ١٣٤/٢/٢٧ .

والأديرة والمعابد والمدارس التي تختص بتعليم الدين ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادي الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيري أو الاجتماعي أو الرياضي أو البحث العلمي لهذه الجمعيات والنوادي ، وأما ما كان من العقارات ذات الربح ملكاً للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجمعيات أو النوادي المذكورة فلا يعفى من العوائد ، ومؤدى ذلك أن المشرع فرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيأ كان الغرض الذي تستخدم من أجله ، وأنه استثناء من هذا الأصل العام نص على إعفاء بعض العقارات المبنية من أداء هذه الضريبة ومن بينها المدارس التي تختص بتعليم الدين ، وإذ نص القانون صراحة على هذا النوع من المدارس دون غيره من المدارس التي تباشر أنواعاً أخرى من التعليم وخصه بالإعفاء من الضريبة على العقارات المبنية ، فإنه يكون قد قصر الإعفاء عليه ، وليس صحيحاً ما تذهب إليه المدعية من أن المدارس التي تقوم بالتعليم العام تندرج تحت عبارة «وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية ولا تكون منشأة بغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيري أو الاجتماعي أو البحث العلمي» . لأن مقتضى هذا التفسير أن يصبح التخصيص السابق لغواً ، ومن المبادئ المسلم بها في التفسير أنه يجعل حمل المطلق على المقيد بمعنى أن المقيد يفرد بالحكم المقرر له ، ولا يدخل تحت عبارة النص المطلقة هذا بالإضافة إلى أن الشارع قد اشترط لإعفاء أبنية الجهات والجمعيات المشار إليها من الضريبة على العقارات المبنية ، أن تكون معدة لمزاولة نشاط خيري أو اجتماعي أو للبحث العلمي ، وليس من قبيل ممارسة أحد هذه الأنشطة ممارسة النشاط التعليمي ، وحاصل ما تقدم أن مناط إعفاء أبنية المدارس من الضريبة على العقارات المبنية أن تكون مخصصة لتعليم الدين . فإذا كانت تباشر أنواعاً أخرى من التعليم غير التعليم الديني بالإضافة إلى الدين ، فإن أبنيتها لا تعفى من الضريبة على العقارات المبنية وقد أيد المشرع هذا التفسير حينما أصدر في ٣٠ يونيو سنة ١٩٧١ القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية ونص في المادة الأولى منه على أن

«يستبدل بنص البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية النص الآتي «الأبنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التي تختص بتعليم الدين أو المملوكة للطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات الدينية أو الإجتماعية أو العلمية ، وذلك سواء كانت مجانية أو بمصروفات ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الدينية أو الاجتماعية أو العلمية ، وذلك سواء كانت مجانية أو بمصروفات ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية والاجتماعية أو العلمية وأبنية النوادي الرياضية ...» وقد أوضح الشارع أنه استحدث حكماً جديداً . وأن القانون الذي أصدره ليس قانوناً مفسراً للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ حين نص في المادة الرابعة من القانون على العمل به من تاريخ نشره ، وحين نص في المادة الثالثة منه على أنه «يجوز بقرار من وزير الخزانة التجاوز عن تحصيل ما لم يؤد من الضرائب التي استحققت على الأبنية والدور المعفاة من تلك الضرائب بمقتضى هذا القانون قبل العمل بأحكامه»^(١) .

(٤) المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ - نصها في الفقرة ج منها على أن تعفى من أداء الضريبة الأبنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التي تختص بتعليم الدين وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادي الرياضية المسجلة وفقاً للقانون - المقصود بالمدارس التي تختص بتعليم الدين والتي يشملها الاعفاء هي المدارس المختصة بتعليم الدين فقط دون مدارس التعليم العام المملوكة للروابط والطوائف الدينية .

- من حيث أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تنص على أن «تقرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيأ كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذي تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض» .

(١) ملحق رقم ٣٢ لسنة ١٤١٤ ق جلسة ١٩٧٢/١٤ .

وأن المادة ٢١ بند ج من القانون المذكور معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن «تعفى من أداء الضريبة» .

(ج) الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التي تختص بتعليم الدين ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادي الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل مدة لمزاولة النشاط الخيري أو الاجتماعي أو الرياضي أو البحث العلمي لهذه الجمعيات والنوادي ، أما ما كان من العقارات ذات الربح ملكاً للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادي المذكورة فلا يعفى من العوائد .

وبين مما تقدم أن المشرع قد فرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيأ كانت بنائها وأياً كان الغرض الذي تستخدم فيه ، سواء كانت دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء . مشغولة بعوض أو بغير عوض . وأنه استثناء من هذا الأصل نص على اعفاء بعض العقارات المبنية من أداء هذه الضريبة ، ومن بين العقارات التي أجرى عليها هذا الاعفاء الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التي تختص بتعليم الدين ، فلا يمتد الاعفاء الى غير ذلك من المدارس التي تختص بالتعليم العام المملوكة للراويط والطوائف الدينية لأن مدارس التعليم العام لا تعد من الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية ولا تلحق بها .

وغنى عن البيان أنه في مقام تفسير قوانين الضرائب - ولا سيما النصوص التي تقرر الاعفاء منها - ينبغي عدم التوسع في هذا التفسير بل تفسيرها تفسيراً ضيقاً وعدم تأويلها على وجه يجعلها تسرى على حالات لم ينصرف إليها قصد الشارع وهو ما سبق أن انتهت اليه الجمعية العمومية للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٢٩ يونيه سنة ١٩٦٦ .

ومن حيث أنه وقد ثبت أن مطالبة مدارس التعليم العام المملوكة للروابط والطوائف الدينية باسترداد ما أدته من ضرائب عقارية لا يستند الى أساس سليم من القانون فان بحث مسألة تقادم الحق في استرداد الضرائب المذكورة

أمر لا جدوى منه .

ومن أجل ذلك انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع الى أن الاعفاء من الضريبة على العقارات المبنية المنصوص عليها فى البند ج من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلاً بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ انما يقتصر - فيما يتعلق بالمدارس المملوكة للطوائف والروابط الدينية - على ما هو مختص منها بتعليم الدين فقط (١) .

(هـ) العقارات المبنية التى استحدث اعفاؤها بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ :

(١) الضريبة على العقارات المبنية - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأنها - المباني التى لم تكن معفاة من الضريبة بموجب الأمر العالى الصادر فى ١٨٨٤/٣/١٢ واستحدث اعفاؤها طبقاً لهاد القانون - اعفاؤها من الضريبة تلقائياً دون حاجة الى تقديم الطلب المبين بالمادة ٢٢ من القانون .

إن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية قد فرق بين حالات الاعفاء من هذه الضريبة وبين حالات رفعها ، ذلك أنه نص فى الباب السادس منه على الاعفاءات ، بينما نص على الرفع فى الباب السابع ، وقد تضمن الباب السادس مادة وحيدة هى المادة ٢١ التى حددت تسع حالات للاعفاء من الضريبة ، يبين من مقارنتها بحالات الاعفاء التى كان منصوصاً عليها فى الأمر الصادر فى ١٢ من مارس سنة ١٨٨٤ الذى حل محله القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ قد استحدثت حالات جديدة للاعفاء ، وهذه الحالات المستحدثة هى التى يثور حولها الخلاف ، ذلك أن المباني التى كانت معفاة من الضريبة بمقتضى الأمر العالى الصادر فى ١٢ من مارس سنة ١٨٨٤ واستمر اعفاؤها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، انما يكون اعفاؤها من الضريبة تلقائياً دون حاجة الى تقديم طلب للاعفاء ، كما ان المباني التى تلحق بها حالة من حالات الاعفاء المنصوص عليها فى المادة ٢١ بعد العمل بالقانون المذكور ، لا تغفى تلقائياً من الضريبة . وانما ترفع عنها الضريبة بعد

(١) للجلسة ١٦٨/٢/٢٧٠-١٩٧٠.

تقديم طلب مصحوب بقسيمة دالة على سداد آخر قسط مستحق من الضريبة ،
وذلك طبقاً لأحكام المادة ٢٣ من القانون سالف الذكر .

أما المبانى التى لم تكن معفاة من الضريبة بموجب الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٤ ، واستحدث اعفاؤها بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وكانت شروط الاعفاء متوافرة فيها عند العمل بهذا القانون ، فقد أثارت خلافاً فى رأى حول ما اذا كانت تعفى من الضريبة تلقائياً طبقاً للمادة ٢١ السالفة الذكر أو ترفع عنها الضريبة اعمالاً للفقرة ٩ من المادة ٢٢ التى تنص على أن الضريبة ترفع «اذا أصبح العقار معفى طبقاً للمادة السابقة . وفى هذه الحالة يكون الرفع طبقاً للشروط التى نصت عليها المادة ٢٣ ، رى بعد تقديم طلب مصحوب بقسيمة دالة على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب ، وقد انتهت الجمعية العمومية فى هذا الشأن الى أن الفقرة ٩ من المادة ٢٢ تتضمن حكماً للاستقبال ، وهى بهذه المثابة تنصرف الى المبانى التى تتوافر فيها حالة من حالات الاعفاء بعد العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، أما تلك التى توافرت فيها شروط الاعفاء المنصوص عليها فى المادة ٢١ ، وبذلك يصير اعمال كل نص فى مجاله الذى عناه المشرع . فالاعفاء يكون بالنسبة الى العقارات المبنية التى كانت معفاة أصلاً أو استحدثت اعفاؤها وكانت شروط الاعفاء متوافرة فيها وقت العمل بالقانون ، ويكون هذا الاعفاء تلقائياً ، إذ أن المادة ٢١ التى تحكم هذه الحالات لم تستلزم شروطاً معينة لاعمال هذا الاعفاء ، أما المبانى التى توافرت فيها حالة من حالات الاعفاء بعد العمل بالقانون المذكور فانها لا تعفى من الضريبة بالتطبيق لنص المادة ٢١ ، وانما ترفع عنها الضريبة اعمالاً للمادتين ٢٢ و ٢٣ وبالشروط التى نصت عليها المادة الأخيرة .

لهذا انتهت الجمعية العمومية الى أن المبانى المنصوص عليها فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تعفى تلقائياً من الضريبة على العقارات المبنية متى كانت شروط الاعفاء متوافرة فيها وقت العمل بالقانون المذكور (١) .

(١) انتهى ٤١٦/٢٨/٨/١٣٩٥٧ .

و- مدى الإعفاء من الضريبة على العقارات المبنية :

(١) النص على الاعفاء من الضرائب الاضافية على العقارات المبنية لا يفيد الاعفاء من الرسوم المفروضة على ذات هذه العقارات .

- تتفق الضريبة مع الرسم من حيث كونها فريضة مالية تدفع نقداً نهائية للدولة . على أن طبيعة الضريبة تختلف عن طبيعة الرسم من حيث أحكامها وأداة فرضها . فإذا صدر قانون بالاعفاء من ضريبة معينة فإن أثره لا ينصرف بالضرورة الى الرسوم التي قد تتخذ من وعاء هذه الضريبة أساساً لفرضها ما لم ينص القانون صراحة على ذلك .

وعلى سبيل المثال . فإن صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتناول هذا القانون العقارات الواردة به بالاعفاء من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، لا يعنى انصراف هذا الاعفاء الى الرسوم المفروضة على ذات العقارات ومنها رسم الشاغلين والرسم البلدى ورسم النظافة العامة وأساس ذلك ، ان هذه الرسوم ليست من قبيل الضرائب الاضافية ، فضلاً عن أن المشرع لم يتناولها بالاعفاء صراحة^(١) .

(١) ملف ٩١/٢٧٠/١١٦/١٩٨٢.

الفهرس

٣	ايات الافتتاح .
٥	الاهداء .
٧	المقدمة .

القسم الاول

شرح نصوص قانون الضريبة

على العقارات المبنية

١١	الباب الاول : العقارات التى تتناولها الضريبة
١٧	الباب الثانى : حصر العقارات
٢١	الباب الثالث : الاقرارات
٣١	الباب الرابع : وعاء الضريبة وسعرها
٣٩	الباب الخامس : تقدير القيمة الايجارية
٤٩	الباب السادس : الاعفاءات
٥٥	الباب السابع : رفع الضريبة
٦٣	الباب الثامن : التحصيل
	طرق الحجز الادارى .
٦٤	(١) حجز المنقوق لدى المدين
٩١	(٢) حجز ما للمدين لدى الغير
١٠٣	(٣) حجز الايرادات والاسهم والسندات والحصص وبيعها
١٠٤	(٤) حجز العقار وبيعه .
١٤٠	مبحث خاص فى منازعات الحجز الادارية .

القسم الثانى

النصوص القانونية والمذكرات الايضاحية

والقرارات الوزارية المتعلقة بالضريبة

١٤٩	١ - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .
١٤٩	الباب الاول : العقارات التى تتناولها الضريبة
١٥٠	الباب الثانى : حصر العقارات

- ١٥١ الباب الثالث : الاقرارات .
- ١٥٢ الباب الرابع : وعاء الضريبة وسعرها .
- ١٥٤ الباب الخامس : تقدير القيمة الايجارية .
- ١٥٧ الباب السادس : الاعفاءات .
- ١٥٩ الباب السابع : رفع الضريبة .
- ١٦١ الباب الثامن : التحصيل .
- ١٦٢ الباب التاسع : أحكام وقتية وختامية .
- ١٦٣ الجدل المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .
- ٢ - القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة .
- ١٦٨ - المذكرة الايضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .
- ٣ - القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى ١٧٠ دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية .
- ٤ - القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية .
- ٥ - القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .
- ١٧٥ - المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ .
- ٦ - القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩ بوضع استثناء من حكم المادة ٢٥ من ١٧٧ القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .
- ١٧٨ - المذكرة الايضاحية للقانون ٦٢ لسنة ١٩٦٩ .
- ٧ - القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير ١٨٠ للقيمة الايجارية .
- ١٨١ - المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ .
- ٨ - القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧١ فى شأن اعادة حساب القيمة الايجارية ١٨٣ المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية .
- ١٨٤ - المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧١ .
- ٩ - القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠ بتقرير بعض التيسيرات على ممولى ١٨٦ الضريبة على العقارات المبنية .

- تقرير لجنة الخطة والموازنة رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠ . ١٨٧
- ١٠ - القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢ بسريان بعض أحكام القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسرات لمواطنى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء على مواطنى محافظتى سيناء .
- تقرير لجنة الخطة والموازنة ومجلس الشورى والمذكرة الايضاحية للقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢ .
- ١١ - القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٨٤ بشأن استمرار اعفاء مدن محافظات ١٩١ شمال سيناء من الضرائب والرسوم المقررة على العقارات المبنية حتى ١٩٨٤/١٢/٣١ .
- المذكرات الايضاحية والقرارات الوزارية المكملة**
- ١ - المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . ٢٠٠
- ٢ - المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ . ٢١٠
- ٣ - المذكرة الايضاحية للقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٥٩ . ٢١٥
- ٤ - المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ . ٢١٧
- ٥ - المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ . ٢٢٠
- ٦ - المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ . ٢٢٢
- ٧ - المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣ . ٢٢٤
- ٨ - القرار رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤ . ٢٢٨
- ٩ - القرار رقم ١٤٢ لسنة ١٩٥٦ . ٢٣٠
- ١٠ - القرار رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ . ٢٣١
- ١١ - القرار رقم ١٩ لسنة ١٩٦٧ . ٢٣٤
- ١٢ - القرار رقم ٦٧ لسنة ١٩٦٨ . ٢٣٥
- ١٣ - القرار رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٩ . ٢٣٧
- ١٤ - القرار رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢ . ٢٣٨
- ١٥ - قرار اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٦١ .
- ١٦ - قرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ فى تفسير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ٢٤١

١٩٦١ .

١٧ - قرار رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٣ . ٢٤٣

١٨ - قرار رقم ٦٨ لسنة ١٩٦٣ بتعديل حدود مدينة بيللا بمحافظة كفر الشيخ . ٢٤٤

١٩ - قرار رقم ٣ لسنة ١٩٦٤ بتعديل حدود مدينة سنورس بمحافظة القليوبية . ٢٥١

٢٠ - القرار رقم ٢١٦ لسنة ١٩٧٤ بخضوع مدينة كفر شكر للضريبة ٢٥٣ على العقارات المبنية .

٢١ - القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة . ٢٥٧

القسم الثالث

تعليمات مصلحة الضرائب العقارية بشأن الضريبة

على العقارات المبنية والضرائب والرسوم

الإضافية والملحقة

ويشتمل على خمسة أبواب على النحو التالى :

الباب الأول

الأعمال التحضيرية لعملية مراجعة وتنفيذ التقدير العام للعقارات المبنية . ٢٦٣

الباب الثانى

الضرائب والرسوم الإضافية والملحقة

أنواع الضرائب والرسوم الإضافية والملحقة . ٢٦٧

المعاملة الضريبية (حساب الضرائب والرسوم الإضافية) . ٢٦٨

الباب الثالث

الأعمال التنفيذية لتسوية الضرائب الأصلية والضرائب والرسوم الملحقة ٢٩٧ بها .

أولاً : انشاء دفتر التسويات . ٢٩٧

ثانياً : انشاء المكلفات . ٢٩٨

ثالثاً : انشاء سجل العقارات المعفاة . ٣٠٠

قواعد ربط وإضافة الضريبة وفتح حسابات الممولين . ٣٠٣

٣٠٣	قرارات الربط والاضافة .
٣٠٣	تحرير كشف الربط
٣٠٥	انشاء الجرايد وفتح حسابات الممولين .
	الباب الرابع
	التقديرات والتظلم منها
٣٠٧	أولاً : الاعلان عن التقديرات .
٣٠٨	ثانياً : قواعد التظلم من التقديرات .
٣١٢	ثالثاً : اجراءات تحقيق الشكاوى والتظلمات من التقديرات .
٣١٣	رابعاً : أخذ الجاشنى .
٣١٣	خامساً : احوالة التظلمات الى مجلس المراجعة .
	الباب الخامس
	مجالس المراجعة
٣١٤	تشكيل مجالس المراجعة .
	الغرامات
٣١٧	التظلم من الغرامة .
	المعاملة المالية لاعمال المراجعة والتنفيذ
٣١٨	(أ) مكافأة أعضاء مجالس المراجعة .
٣١٨	(ب) اللجان الاشرافية واللجان المعاونة .
	القسم الرابع
٣٢١	المبادئ القانونية التى قررتها
	محكمة النقض بشأن الضريبة
	القسم الخامس
٣٣٥	المبادئ القانونية التى قررها
	مجلس الدولة بشأن الضريبة

رقم الابداع

٩٤ / ٧٦٥٦

التريقيم الدولى

977 - 03 - 0932 - 6

1090/26